Daniel Fuhrhop



DER UNSICHTBARE WOHNRAUM

Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

[transcript] Urban Studies

Daniel Fuhrhop
Der unsichtbare Wohnraum

Urban Studies



Daniel Fuhrhop, geb. 1967, ist Wohnwendeökonom und berät Kommunen, wie sich Wohnraum durch Beratung von Eigentümer*innen besser nutzen lässt. Er promovierte an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg zum unsichtbaren Wohnraum und leitete fünfzehn Jahre den Stadtwandel Verlag. 2021 kandidierte er als Oberbürgermeister von Oldenburg.

Daniel Fuhrhop

Der unsichtbare Wohnraum

Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit



Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades Doktor der Wirtschaftswissenschaften (Dr. rer. Pol.) an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Department für Wirtschafts- und Rechtswissenschaften, Betriebswirtschaftslehre.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.



Erschienen 2023 im transcript Verlag, Bielefeld

Umschlaggestaltung: Maria Arndt, Bielefeld
Umschlagabbildung: Idee und Entwurf Daniel Fuhrhop
Druck: Majuskel Medienproduktion GmbH, Wetzlar
https://doi.org/10.14361/9783839469002
Print-ISBN: 978-3-8376-6900-8
PDF-ISBN: 978-3-8394-6900-2
Buchreihen-ISSN: 2747-3619
Buchreihen-eISSN: 2747-3635

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.
Besuchen Sie uns im Internet: *https://www.transcript-verlag.de*
Unsere aktuelle Vorschau finden Sie unter *www.transcript-verlag.de/vorschau-download*

Inhalt

Zusammenfassung

Diese Arbeit untersucht den unsichtbaren Wohnraum und sein Potenzial für den Wohnungsmarkt aus ökonomischer und ökologischer Sicht. Dabei wird der Begriff unsichtbarer Wohnraum definiert: ungenutzte Zimmer in großen Wohnungen, oft ehemalige Kinderzimmer bei alleinstehenden älteren Menschen, die den Raum nicht benötigen.

Diesen Wohnraum zu nutzen würde helfen, die ökonomischen und ökologischen Kosten von Neubau zu vermeiden: Ein 35-Quadratmeter-Appartment verursacht Kosten (Bau und Grundstück) von 130.000 Euro sowie weitere 220.000 Euro während seiner Nutzungsdauer für Finanzierung und Bewirtschaftung; in neuen Baugebieten für Infrastruktur zusätzlich 120.000 Euro. Ökologisch belastet der Wohnungsneubau eines Jahres in Deutschland das Klima durch Erstellung (mit Baustoffen), Betrieb (im Lebenszyklus) und Infrastruktur (Straßen) mit bis zu 74 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent, fast soviel wie sämtliche Haushalte im Jahr im Gebäudesektor verursachen (vor allem durch Heizen). Das Wohnungsbauziel der Ampelkoalition würde einen zusätzlichen Klimaschaden von bis zu 26 Millionen Tonnen auslösen.

Zur Alternative des unsichtbaren Wohnraums widmet sich ein Forschungsüberblick drei Bereichen: Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Stadt- und Raumplanung sowie Transformations- und Suffizienzforschung. Ergebnis: Der unsichtbare Wohnraum wird oft gar nicht erwähnt oder nicht klar abgegrenzt (etwa gegenüber Leerstand). Wenn es doch einmal um unsichtbaren Wohnraum geht, wird pauschal abgeschätzt, wieviel Wohnfläche eine gesamte Bevölkerungsgruppe sparen *könnte*. Dieser verallgemeinernde Ansatz wird in dieser Arbeit als »Top-Down« bezeichnet. Im Gegensatz dazu wird in dieser Arbeit erforscht, wie das Flächensparen konkret von einzelnen Personen umgesetzt werden kann; das wird hier mit »Bottom-Up« beschrieben. Es werden Methoden zur Erschließung des unsichtbaren Wohnraums analysiert und mit ihrer Hilfe Potenziale abgeschätzt.

Theoretisch eingebunden wird die Untersuchung in die Social Practice Theory mit flächensparendem (suffizientem) Wohnen als Wohnpraktik. Eine Entscheidung für diese fällt, wenn sie nach Lorek und Spangenberg (2018) in vier Dimensionen »leistbar« ist: subjektiv, sozial, institutionell und ökonomisch.

Das Thema wird im Sinne explorativer Forschung erschlossen. Nach einer Analyse von Akteuren rund um Wohnen werden Werkzeuge benannt, die unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, gebündelt in der Formel UUU&VW: Untermiete, Umzug, Umbau, Vermittlung (soziale Wohnraumvermittlung) und Wohnen (flexibel und flächensparend). Es wird diskutiert, anknüpfend an eine in der Forschung kursierende Idee, ob eine »Wohnraumagentur« die Optionen vernetzen kann.

Im Kern der Arbeit steht eine Fallstudie zum Modell »Wohnen für Hilfe«: Junge Leute wohnen bei Älteren, zahlen keine reguläre Miete, sondern helfen im Garten oder im Haushalt. Untersucht werden über dreißig Vermittlungsstellen in Deutschland. Das Ergebnis zeigt, gemessen an internationalen Benchmarks, ein Potenzial von bis zu 30.000 vermittelten Wohnpaaren jährlich. Aktuell jedoch liegen die Zahlen unter 500 pro Jahr; zudem haben sechsundzwanzig Vermittlungsstellen ihre Arbeit beendet. Als Hauptgrund ergibt sich die nicht dauerhaft gesicherte Finanzierung. Eine Alternative wäre die Refinanzierung aus Gebühren.

Ergänzend zur Fallstudie folgen Betrachtungen zu anderen flächensparenden Wohnpraktiken. Die Ausschöpfung aller Möglichkeiten des unsichtbaren Wohnraums ergibt ein Potenzial von 100.000 Wohnungen. Es entstünde eine hier skizzierte »Kreislaufwirtschaft des Wohnens«, eine neu definierte »Wohnkonsistenz« der Flächen. Als Handlungsempfehlung wird erstens eine Wohnwünsche-Beratung entworfen in Kombination mit Energieberatung (als kombinierte »Häuserberatung«) sowie zweitens ein Fördermodell des »Suffizienzwohnens«, um ökologisch und ökonomisch nachhaltigeres Wohnen zu ermöglichen.

Abstract: Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs

This dissertation analyzes »invisible living space« and its potential for the housing market, primarily focused on economic and ecological aspects. It provides a definition of the term »invisible living space«: unused rooms in homes, which were (often) formerly used as children's rooms but are no longer needed in now elderly, single-family households.

Using the »invisible living space« could help avoid economic and ecological costs of new housing developments: a 35 m^2 apartment costs roughly 130.000 Euros (building and land), adding 220.000 Euros during its lifecycle for financing and management; plus another 120.000 Euros for necessary infrastructure in new developments. Ecologically, newly built apartments create greenhouse gases emissions through construction, the operational phase and the creation of infrastructure (e.g. streets) totaling up to 74 million tons of emissions in 2020 in Germany (CO_2-equivalent), almost equaling the total annual emissions of all existing households in the residential sector (mainly incurred by heating). The goal of the current ruling coalition to increase building for housing would result in up to 26 million additional tons per year.

Concerning alternative strategies for using the »invisible living space«, a literature review concentrates on three different fields: real estate and housing, municipal and spatial planning, as well as sufficiency and transformation research. The findings: »invisible living space« is typically unaddressed or confounded with vacancies. Rarely the possibility of downsizing is assessed for specific groups of people from a »top-down perspective«, which in this case refers to the space-saving potential of whole demographic groups. In contrast, this thesis investigates realistic methods for the activation of invisible living space and by these means assesses its potential from a bottom-up perspective, from which the space-saving strategies themselves are the subject of study.

Social Practice Theory acts as the theoretical framework for this analysis, which regards space-saving (sufficient) housing as a social practice. Decisions for a space-saving lifestyle are made depending on its perceived affordability in four dimensions: subjective, social, institutional, and economic (Lorek/Spangenberg 2018).

This dissertation research applies a mixed methods approach integrating explorative research and analyzes relevant actors in the housing/residential sector. The research identifies and defines instruments that help utilize invisible living space, described here by the five-part formula RRR & SoHo (*in German UUU & VW*): Reunion (homeshare), Relocation (move to smaller places), Reconstruction (divide houses), Social (ethical) renting and CoHousing. This research explores the feasibility of combining these instruments, e.g. with the creation of »agencies for living space«, as is discussed in the literature.

A central focus of this analysis is a case study of homeshare in Germany (»Wohnen für Hilfe«). In the case of homeshare, young people share a household with elderly residents in exchange for services (e.g. shopping, yardwork, household work) instead of paying regular rent. This research analyzes more than thirty homeshare programs throughout Germany. The results show the potential, measured by international benchmarks, for up to 30.000 matches a year in Germany. However, in reality there are fewer than 500 matches each year. Moreover, twenty-six homeshare programs have ceded to exist, often due to unstable or limited financing. Alternatively, homeshare schemes programs could charge fees to become economically sustainable.

In addition to homeshare, this dissertation analyses other instruments of the RRR & SoHo formula and shows the potential of existing, invisible living space for up to 100.000 apartments. Utilitzing these spaces would lead to a »circular economy of housing«, as it is presented here, and a newly defined »housing consistency«. In conclusion, this dissertation recommends a combination of »housing consulting« with energy consulting and a funding program for »sufficiency housing« for more ecologically and economically sustainable housing.

1 Einleitung: Der unsichtbare Wohnraum – ein neues Forschungsgebiet

1.1 Die Dreifachkrise bei Bauen und Wohnen: Wohnungsmangel, Klimakrise, alternde Gesellschaft

Zwei gesellschaftliche Krisen treffen gleichzeitig den deutschen Wohnungsmarkt und erschweren eine Lösung: der Wohnungsmangel und die Klimakrise. So suchen in den Großstädten vor allem Geringverdiener[1] dringend Wohnraum. Jedoch verbietet sich massiver Neubau als scheinbar einfache Lösung aus ökologischen Gründen wie dem Flächenverbrauch, der Versiegelung von Böden mit der Gefahr von Überschwemmungen sowie den Klimafolgen des Bauens.

Neubau schadet selbst dann dem Klima, wenn ökologisch effizient gebaut wird. Um das zu verstehen, muss man etwas ausholen: Der Betrieb aller Gebäude verursacht in Deutschland fast ein Drittel der Treibhausgase, vor allem für Heizen und Warmwasser (BMU 2021: 40). Dazu kommen die Klimaschäden durch das Bauen selbst, etwa durch die Herstellung von Baustoffen aus Beton; insgesamt verschulden Bau und Betrieb von Gebäuden bundesweit und weltweit an die vierzig Prozent der Treibhausgase (BBSR 2020f: 25f., UN Environment 2020: 20). Nach neuster Forschung verursachen sie sogar dreiundfünfzig Prozent (Sobek 2022: 254). Diese Emissionen müssen für den Klimaschutz gesenkt werden.

Dabei konzentrierten sich die Bemühungen bislang auf Effizienz, auf effizientere Heiztechnik und effiziente Dämmung. Als Ergebnis sind die Klimaschäden durch den Betrieb moderner Gebäude zwar gesunken, aber im Lebenszyklus bewirkt das Bauen selbst nun ähnlich starke Schäden, vor allem durch die Herstellung von Baustoffen. Anders gesagt verursacht die Gewinnung der in den Mauern und Decken gespeicherten grauen Energie inzwischen ähnlich viele Treibhausgase wie Heizen und Warmwasser (König 2017).

1 Als Zeichen der gendersensiblen Sprache wird im Text beim Plural von Personen manchmal das grammatische Maskulinum verwendet und manchmal das grammatische Femininum, gemeint sind jeweils alle Geschlechter.

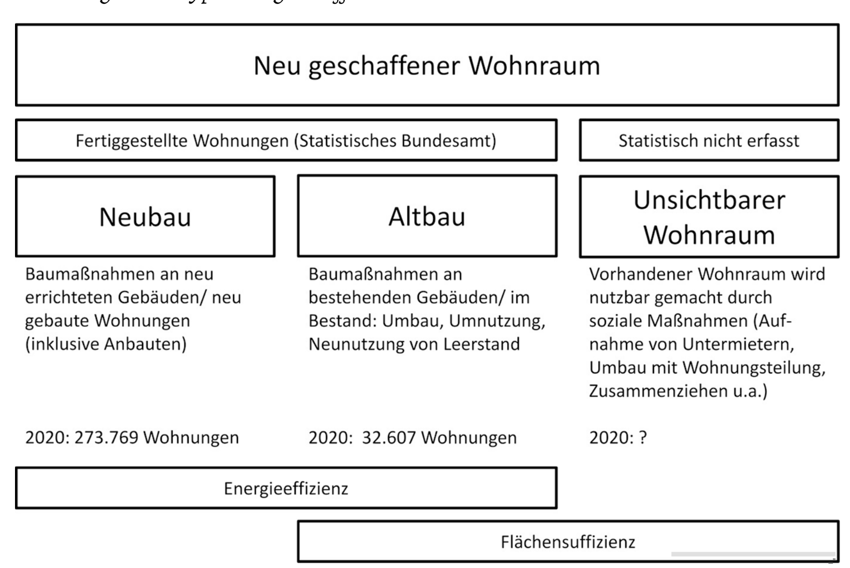
Aktuell verschärft sich der Widerspruch zwischen den durch das Bauen und die graue Energie verursachten Klimaschäden auf der einen Seite und den Zielen zur Minderung der Treibhausgase auf der anderen Seite: Die Ampelkoalition erklärte 2021 zu ihrem Ziel den »Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr« (Koalitionsvertrag 2021: 88). Das hätte *zusätzliche* Treibhausgase von mehreren Millionen Tonnen jährlich zur Folge, deren genaue Menge im Verlauf der vorliegenden Arbeit berechnet wird (Kapitel 2.1.2). Im Gegensatz schrieb die Ampelkoalition jedoch, sie wolle ihre Politik auf das 1,5-Grad-Klimaziel ausrichten (Koalitionsvertrag 2021: 54), und das bedeutet entsprechend der aktuellen Fassung des Klimaschutzgesetzes, im Durchschnitt der Jahre bis 2030 im Bereich der Gebäude jährlich etwa fünf Millionen Tonnen *weniger* Treibhausgase zu verursachen sowie in der Industrie (inklusive der Zementherstellung) jährlich weitere etwa sieben Millionen Tonnen *weniger* (Bundesregierung 2021, mehr dazu in Kapitel 2.1.2). Es stellt eine enorme Herausforderung dar, diese Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig genug Wohnraum zu schaffen.

Aus diesem Dilemma bieten sich drei Auswege, die aufgrund der dringlichen Lage alle verfolgt werden sollten: Anders neu bauen, mehr umbauen sowie Wohnraum ohne Bauen schaffen, wobei letzteres das Thema dieser Arbeit darstellt (Abbildung 1). Im Einzelnen lässt sich beim Neubau die graue Energie durch andere Baustoffe vermindern, etwa durch Holz statt Beton. Das ist Teil einer Bauwende, wie sie die »Architects for Future« fordern und in einer Petition dem Deutschen Bundestag vorgetragen haben (Architects for Future 2022, Deutscher Bundestag Petition 2020).

Zu einer solchen Bauwende gehört auch, mehr Wohnraum durch Umbau zu schaffen, also im Bestand der Altbauten, etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen (ebenda). Das verbraucht weniger Material als Neubau und weniger graue Energie bei der Herstellung von Baustoffen, und verursacht dementsprechend weniger Treibhausgase.

Schließlich lassen sich Klimaschäden des Bauens vermeiden, indem weniger gebaut wird und stattdessen vorhandene Häuser besser genutzt werden. Das bezeichnet man mit Suffizienz (mehr zum Suffizienzbegriff in 2.4.3). Die Wohnsuffizienz im Sinne dieser Arbeit gehört zu einer Wohnwende, die die Bauwende ergänzt. Eine bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums ist erforderlich, denn andernfalls gehen Effizienzgewinne bei der Energie wieder verloren durch steigende Wohnfläche pro Person (Kopatz 2016: 130, Venjakob/Hanke 2006). Flächensuffizienz ergänzt Energieeffizienz. Wenn Altbauten besser genutzt werden, senkt das den Bedarf an Neubau. Weniger zu bauen senkt außerdem zukünftig die Klimaschäden durch den Betrieb der Gebäude, denn wenn ein Haus nicht gebaut wird, muss es im Winter nicht geheizt und im Sommer nicht gekühlt werden.

Abbildung 1: Drei Typen neu geschaffenen Wohnraums



Für den Klimaschutz müsste man also weniger neu bauen und flächensparender wohnen. Dies führt zum Zielkonflikt zwischen ökologischer und sozialer Frage, zwischen der Krise am Wohnungsmarkt und der Klimakrise: Die Neubauziele der Bundesregierung haben ihre Ursache in einem Wohnungsmangel vor allem in Großstädten, der ein erhebliches soziales Problem darstellt. Obendrein wurden diese Ziele vor dem Krieg in der Ukraine formuliert, der durch die Flüchtlinge einen noch höheren Bedarf an Wohnraum verursacht. Es ist daher eine entscheidende Frage, ob flächensparendes Wohnen in relevantem Maße zu einer Lösung beitragen kann. Anders gesagt fragt sich, ob genug Platz in Altbauten vorhanden ist, um zur Linderung des Wohnraummangels beizutragen.

Für eine Antwort hilft ein Blick auf die Bevölkerungszahlen und den Wohnungsbestand sowie deren Veränderung. Hier zeigt sich, dass allein die Entwicklung der Bevölkerungszahl den Neubau von Wohnungen kaum erklären kann. Besonders deutlich zeigt das ein Vergleich über fünfundzwanzig Jahre: So stieg die Einwohnerzahl Deutschlands von 1995 bis 2020 um 1,34 Millionen (von 81,82 auf 83,16 Millionen; Statistisches Bundesamt 2022a). Angesichts der durchschnittlichen Haushaltsgröße von exakt 2,0 Personen pro Haushalt (eigene Berechnung nach Statistisches Bundesamt 2022a und 2020c/41,51 Millionen Haushalte in 2019 bei 83,17 Millionen Einwohnern) hätten also 0,67 Millionen Wohnungen ausgereicht, um den Zuwachs der Bevölkerung aufzunehmen. Gebaut wurden aber in diesem Zeitraum 6,85 Millionen Wohnungen, korrekter formuliert stieg der Wohnungsbestand von

35,95 auf 42,80 Millionen (Statistisches Bundesamt 2021b: 5ff.). Man könnte dies auch als »Bauüberfluss« bezeichnen (Fuhrhop 2020: 58).

Die neu gebauten knapp sieben Millionen Wohnungen bieten rechnerisch Platz für fast vierzehn Millionen Menschen, während die Bevölkerungszahl um nicht einmal anderthalb Millionen stieg. Wir haben heute aber nicht über zwölf Millionen leerstehende Wohnungen, sondern der Neubau wurde beansprucht und hat den Wohnungsmarkt erweitert, und in den Großstädten ist sogar der Wohnraummangel so eklatant wie lange nicht. Es gibt insgesamt soviel Platz wie noch nie, aber es fragt sich, wie dieser genutzt wird und wo sich Reserven im Wohnungsbestand finden.

Das entscheidende Problem ist also nicht die Menge des Wohnraums, sondern seine Verteilung. Anders gesagt stieg die Wohnfläche pro Person deutlich, und zwar von 36,7 Quadratmetern pro Kopf im Jahr 1995 auf 47,4 Quadratmeter pro Kopf in 2020 (Statistisches Bundesamt 2021b: 5ff.). Freilich entsteht Wohnungsbedarf auch durch andere Entwicklungen wie Leerstand, regionale Ungleichheit und Zweckentfremdung. Entscheidend sind jedoch die steigenden Wohnflächen pro Person. Teilweise kann man sie durch gestiegenen Wohlstand erklären. Vor allem aber führt die Suche nach den Gründen für die große Wohnfläche pro Person und nach den Potenzialen des Wohnungsbestands zu einer weiteren sozialen Frage, zu einer dritten Krise neben Wohnungsmangel und Klimakrise: der demographische Wandel mit der Alterung der Gesellschaft.

So beeinflußt das Alter maßgeblich den persönlichen Wohnraum. Mit dem Alter steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 30,5 Quadratmetern bei unter 18-jährigen auf 63,7 Quadratmeter bei über 80-jährigen, das ist der sogenannte Altersstruktureffekt (Deschermeier/Henger 2015: 25). Mit der Alterung der Gesellschaft steigt der Verbrauch von Wohnfläche weiter an, weil der Wohlstand gestiegen ist und jüngere Menschen mehr Fläche bewohnen als Gleichaltrige früher (Kohorteneffekt; ebenda). Ältere Personen bleiben auch nach dem Auszug der Kinder in zu groß gewordenen Wohnungen, das nennt man den Remanenzeffekt (Fischer/Stieß 2019a: 1356).

Zwar beschreiben diese drei Effekte teilweise den normalen Wandel des Wohnens in typischen Wohnbiographien (mehr dazu in 2.3.2). Deutschland steht jedoch vor einer besonderen demographischen Herausforderung: Ab 2030 werden die »geburtenstarken Jahrgänge ab 1957 bis 1966 in das »immobile Alter« von etwa 75 Jahren« eintreten (Höger 2018: 259). Sie ziehen dann selten um und bleiben auf großen Wohnflächen. Dagegen gilt es in den kommenden Jahren Strategien zu entwickeln, denn sonst wird ausgerechnet dann viel neu gebaut, wenn die Klimakrise eigentlich dazu zwingt, besonders wenig neu zu bauen. Zudem wäre es auch ökonomisch kontraproduktiv, den Wohnungsbestand jetzt zu erhöhen, obwohl nach den geburtenstarken Jahrgängen die Einwohnerzahl vermutlich sinken wird.

Die Wohnfläche steigt zwar mit dem Alter, wird aber teilweise nicht gebraucht; das belegt beispielhaft das Forschungsprojekt Lebensräume: Von 386 befragten Haus-eigentümerinnen ab 55 Jahren hat die Hälfte der Befragten ungenutzte Zimmer im Haus, davon wiederum knapp die Hälfte zwei Räume, gut ein Drittel sogar drei oder mehr ungenutzte Zimmer (Brischke 2018: 17, Fischer/Stieß 2019a: 1359). Für solche ungenutzte Wohnfläche fehlt bislang ein eindeutiger Begriff; die vorliegende Forschungsarbeit verwendet die Bezeichnung »unsichtbarer Wohnraum«. Wenn es gelingt, diesen Wohnraum nutzbar zu machen, verspricht das eine Lösung für die Dreifachkrise aus Wohnraummangel, Klimakrise und alternder Gesellschaft.

Das Verhältnis zwischen neu geschaffenem Wohnraum bei Neubau, bei Altbau und bei unsichtbarem Wohnraum zeigt Abbildung 1. Jährlich werden derzeit etwa 300.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Erfassung der »Baufertigstellungen von Wohnungen« zwischen Neubau und Altbau: Im Jahr 2020 wurden insgesamt 306.376 Wohnungen fertiggestellt, davon 273.769 in neu errichteten Gebäuden sowie 32.607 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Statistisches Bundesamt 2021c). Vereinfacht gesagt entstehen also gut ein Zehntel der fertiggestellten Wohnungen in Altbauten, etwa durch Umbau wie beispielsweise den Ausbau von Dachgeschossen.

Im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition 2021 wird bei der Formulierung des Ziels von zukünftig 400.000 Wohnungen jährlich ausschließlich der Neubau genannt (wie erwähnt »Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr«, Koalitionsvertrag 2021: 88). Äußerungen des Verhandlungsführers im Bereich Bauen, Kevin Kühnert, lassen jedoch erkennen, dass im Gegensatz dazu auch der Umbau von Altbauten gemeint ist: »Daneben geht es auch um Innenentwicklung, Bauen im Bestand, also: Die Summe von 400.000 Wohnungen schaffen wir nur mit der Kombination ganz unterschiedlicher Ansätze.« (IZ 2022). Es geht also beim Ziel genau genommen um alle Baufertigstellungen und die Ampelkoalition hat im Vertrag lediglich ungenau formuliert. Offen bleibt jedoch, wie sich das Ziel der 400.000 fertiggestellten Wohnungen auf Neubau und Altbau verteilen soll. Das wiederum hat erheblichen Einfluss auf den Klimaschaden, dem diese Ziele entsprechen, was in dieser Arbeit noch genauer betrachtet wird (Kapitel 2.2.1).

Abbildung 1 zeigt durch das neue Gebiet des unsichtbaren Wohnraums auch die Ergänzung von Effizienz durch Suffizienz: Die Bemühungen um Energieeffizienz beeinflussen Vorschriften für Neubau, indem neu gebaute Wohnungen während ihrer Lebensdauer wenig Energie verbrauchen sollen. Auch die Förderung der Sanierung von Altbauten wird mit Anforderungen an die Energieeffizienz verbunden. Dagegen erreicht man Flächensuffizienz, wenn unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht wird. Außerdem kann beim Umbau von Altbauten durch die Veränderung von Grundrissen Flächensuffizienz genutzt werden.

Ob es sich um unsichtbaren Wohnraum handelt, wird in dieser Arbeit von der persönlichen Aussage der Bewohner abhängig gemacht; eine Schweizer Untersuchung spricht dabei vom »subjektiven Überkonsum« und nimmt an, dass rund zehn Prozent der Schweizer Haushalte subjektiv gesehen zu viel Wohnraum beanspruchen (Delbaggio et al. 2018). Auf die persönliche Einschätzung des eigenen Wohnraums kommt es an: Diese Leitlinie prägt den Charakter dieser Untersuchung und sie erleichtert den sozialen und politischen Umgang mit dem Thema. Gesucht werden Möglichkeiten, die ungenutzten Zimmer des unsichtbaren Wohnraums nutzbar zu machen, doch das bedeutet keinesfalls, Menschen vorzuschreiben, wie sie zu wohnen hätten. Stattdessen geht es darum, Wohnwünsche zu erfüllen. So wünschen sich viele ältere Menschen eine Veränderung, weil sie ungenutzte Zimmer als Belastung empfinden. Wie man ihnen helfen kann, wird in dieser Arbeit untersucht.

Darum geht es hier zum Beispiel nicht um die Forderung, Obergrenzen der Wohnfläche pro Person festzulegen. Es gibt zwar im Abschnitt 5.5 auch einen Blick auf Wohnprojekte, bei denen sich die Bewohnerinnen selbst eine Obergrenze der persönlichen Wohnfläche verschrieben haben, doch handelt es sich dabei um eine freiwillige Selbstverpflichtung.

Die Bedeutung des unsichtbaren Wohnraums verdeutlichen Angaben über die Zahl von Wohnungen, die als zu groß empfunden werden. In einer Untersuchung wurden über hundert Personen befragt, die auf über 80 Quadratmetern pro Person leben (Brischke et al. 2016: 41): Von ihnen sagten (je nach Wohnfläche) zwischen zwanzig und fünfzig Prozent, sie empfänden ihre Wohnung als »etwas zu groß« oder »viel zu groß« (ebenda). Auf diese Aussagen verweist eine Studie des Umweltbundesamtes (Kenkmann et al. 2019: 30): Sie betrachtet Wohnungen von über 80 Quadratmetern bei Alleinstehenden und über 100 Quadratmetern bei Paaren. Die Gesamtmenge von Seniorenhaushalten in derart großen Wohnungen betrage 4,43 Millionen (ebenda: 33). Also lautet ein wesentliches Ergebnis bei der Suche nach Platzreserven, dass sich diese bei älteren Menschen finden. Bei ihnen gibt es ein hohes Potenzial für Wohnsuffizienz. Bei der Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums liegt daher ein Schwerpunkt auf den Wohnwünschen älterer Menschen.

Wenn man unabhängig vom Alter alle Haushalte betrachtet, wohnten laut Zensus 2011 in Deutschland 4 Millionen Menschen allein auf über achzig Quadratmetern und in 4,8 Millionen Haushalten wohnten zwei Personen auf über hundert Quadratmetern (Statistisches Bundesamt 2014). Es gibt also hierzulande knapp 9 Millionen Wohnungen, die so groß sind, dass ein, manchmal zwei oder sogar mehr Personen zusätzlich dort unterkommen könnten. Insgesamt bieten die großen Wohnungen also ein theoretisches Potenzial für über zwanzig Millionen Menschen. Nun können oder wollen viele der Bewohnerinnen ihren Wohnraum nicht anders nutzen, was später noch diskutiert wird. Doch angesichts der enorm großen Fläche des theoretisch nutzbar zu machenden Wohnraums scheint es äußerst wahrscheinlich, dass

sich daraus eine erhebliche Entlastung für den Wohnungsmarkt erschließen lässt, und der unsichtbare Wohnraum hohes Potenzial bietet. Wie dieses sich heben lässt und wieviel Wohnfläche das verspricht, soll in dieser Arbeit untersucht werden.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit Lösungen für Wohnhäuser, das sind etwa 19 der knapp 22 Millionen Gebäude in Deutschland (dena 2019). Ein Schwerpunkt liegt auf den etwa 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese werden meist von den Eigentümerinnen selbst genutzt, und hier liegt neben dem Wohnen älterer Menschen ein besonders hohes Potenzial: Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt bei Eigentümerinnen 48 Quadratmeter pro Person und liegt daher deutlich höher als bei Mietern mit 35 Quadratmetern pro Kopf (Sagner 2021).

Wenn im Eigentum obendrein ältere Menschen wohnen, lassen sich besonders wahrscheinlich Wohnraumreserven finden. Ein typisches Beispiel unsichtbaren Wohnraums sind die ehemaligen Kinderzimmer im zu groß gewordenen Einfamilienhaus, in dem die Eltern oder nur noch eine ältere Person allein wohnen. Es geht daher um Wohnen im Alter, um den demographischen Wandel und um Einsamkeit (Althaus/Birrer 2020, Höger 2018). Eine Nutzung des unsichtbaren Wohnraums bedeutet idealerweise: Älteren Menschen ein angenehmes Wohnen ermöglichen, dadurch Reserven des Wohnraums in Altbauten heben und klimaschädlichen Neubau vermeiden.

Ungenutzter Wohnraum lässt sich also vorwiegend bei älteren Eigentümerinnen finden, die in Form ihrer Immobilie über ein gewisses Vermögen verfügen. Sozial wäre es, wenn die freiwerdende Fläche denjenigen eher ärmeren Menschen zugute kommt, die dringend Wohnraum suchen und es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Der Wohnungsmangel in Großstädten ist nämlich vor allem ein Mangel an günstigen Wohnungen. So beobachten wir eine soziale Spaltung beim Wohnen: Ungeachtet der gestiegenen durchschnittlichen Wohnfläche nimmt das »Crowding« zu, so nennt man es, wenn mehr Menschen in einer Wohnung leben, als diese Zimmer hat – im Jahr 2008 lebte in Deutschland jeder Zehnte auf so engem Raum, bis 2017 stieg der Anteil der Menschen in derart überfüllten Wohnungen in Großstädten auf 16,5 Prozent (Kohl et al. 2019: 25). »Diese Menschen können es sich etwa nach der Geburt von Kindern nicht leisten, in eine größere Wohnung umzuziehen« (Fuhrhop 2020: 64).

Der Grund sind steigende Mieten in den beliebten Großstädten. Dies wiederum liegt nur teilweise an steigenden Bevölkerungszahlen, da zuvor die Bevölkerung jahrzehntelang abnahm (ebenda: 59); eine Rolle spielt auch die Spekulation mit Wohnraum, die zu einer »Investification« führt, wo das Investment die Menschen verdrängt (ebenda: 63ff., Moss 2018). In New York dienen etwa 80.000 Wohnungen nur als Geldanlage und stehen sonst meist leer (Gaumer 2018), während andere dringend eine Wohnung suchen.

Wohnraum fehlt vor allem ärmeren Menschen, während viele ältere und wohlhabende Personen über mehr als genug Wohnfläche verfügen. Wenn dort der

unsichtbare Wohnraum nutzbar gemacht wird, kann das direkt oder indirekt den Geringverdienern zugutekommen: *Direkt* durch Modelle des Zusammenwohnens. Das bringt außerdem mehr soziale Nähe für die älteren Bewohnerinnen. *Indirekt* werden soziale Zwecke erfüllt, wenn freiwerdender Wohnraum Menschen mit besonderem Bedarf zukommt. Auch wenn es überraschend erscheinen mag, dient es den Interessen geringverdienender Menschen, sich um die Wohnwünsche manchmal wohlhabender und meist älterer Personen zu kümmern, denn dort findet sich ein Potenzial an Wohnraum, das allen zugute kommen kann.

Die Lösung sozialer Fragen, nämlich Wohnungsmangel von Geringverdienern und das Alleinleben von Älteren, trägt so zum ökologischen Wandel bei. Boden und Wohnraum schonend zu behandeln gehört zu einer sozial-ökologischen Transformation der Gesellschaft (Schneidewind 2018). Diese Transformation benötigt sowohl technische als auch soziale Innovationen (Hasselkuß 2018: 11, WBGU 2016: 100, WBGU 2011: 73). In dieser Arbeit werden soziale Innovationen und soziale Praktiken des Wohnens untersucht, die zum Flächensparen beitragen und ungenutzten Wohnraum nutzbar machen, den unsichtbaren Wohnraum.

Eine Grundlage der Untersuchung wären eigentlich Zahlen zur derzeitigen Erschließung des unsichtbaren Wohnraums. Doch dazu fehlen weitgehend die Zahlen. Im Gegensatz dazu wird der durch Neubau und durch Umbau geschaffene Wohnraum statistisch erfasst. Beim unsichtbaren Wohnraum jedoch wird höchstens eine kleine Teilmenge vom Statistischen Bundesamt betrachtet, und zwar die durch Umbau geschaffenen Wohnungen, sofern dabei eine ungenutzte Einliegerwohnung abgetrennt wird und somit als neu im Bestand geschaffene Wohnung gezählt wird. Doch bei wievielen neu abgeteilten Wohnungen die Wohnfläche zuvor ungenutzt war, wird nicht erfasst.

Erst recht fehlt die Erfassung anderer Arten, unsichtbaren Wohnraum neu zu nutzen. Wenn zum Beispiel eine ältere Person eine Studentin als Untermieterin aufnimmt, die zuvor ungenutzte Räume der Wohnung bezieht, wird das statistisch nicht erfasst – während es selbstverständlich in der Statistik auftaucht, falls ein Studentenwohnheim neu gebaut wird. Ebensowenig wird festgehalten, wenn infolge des Krieges in der Ukraine tausende oder gar zehntausende ungenutzte Räume oder Einliegerwohnungen für ukrainische Flüchtlinge nutzbar gemacht werden.

Es besteht also eine große Lücke in der statistischen Erfassung von Wohnraum, weil nutzbar gemachter unsichtbarer Wohnraum nicht betrachtet wird, obwohl hier erhebliche Platzreserven liegen könnten und es in manchen Regionen einen großen Bedarf an Wohnraum gibt. Die vorliegende Arbeit soll dazu dienen, dieses Potenzial abzuschätzen.

Die fehlenden statistischen Daten hängen mit der fehlenden Struktur jener Werkzeuge zusammen, die unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen. Ob es beispielsweise um die Vermittlung von Untermiete geht oder um das Abtrennen eines Wohnungsteils, es finden sich hier viele individuelle Lösungen und manche

lokalen Beispiele, aber das ist vergleichsweise weit entfernt von den etablierten Prozessen, mit denen man Wohnraum durch Neubau erstellt. Noch bevor dies tiefer analysiert wird, lässt sich sagen, dass es nur wenige Erfolgsmodelle gibt.

Die Forschung nähert sich erst langsam dem Thema. Es fehlen vertiefte Analysen, wir bewegen uns im Bereich explorativer Forschung (Klandt/Heidenreich 2017: 75f.). So kreisen manche Überlegungen und Forschungsprojekte um die Idee, ob eine Wohnraumagentur helfen könnte, Wohnraumreserven nutzbar zu machen. Selbst der Begriff des »unsichtbaren Wohnraums« ist neu, er wird mitsamt des Themas in Kapitel 2.3 abgegrenzt und definiert.

An dieser Stelle ist es möglich, die Forschungsfragen zu formulieren. Die Antworten auf sie sollen zeigen, inwiefern sich die theoretischen Wohnraumreserven praktisch erschließen lassen. Gelänge dies, wäre das ein Beitrag zur Linderung dreier großer Krisen: der Klimakrise, dem Wohnraummangel und dem demographischen Wandel.

1.2 Forschungsfragen und Fallstudienauswahl

Es gibt ein Potenzial an ungenutztem Wohnraum in Altbauten[2], insbesondere in Einfamilienhäusern mit älteren Bewohnerinnen. Dieses Potenzial entspricht ökologisch wertvoller Fläche, um Flächenverbrauch und energieaufwändigen Neubau zu vermeiden, und es könnte mindestens Teile des Wohnungsbedarfes decken. Zum unsichtbaren Wohnraum und zu den Möglichkeiten, ihn nutzbar zu machen, ergeben sich folgende Forschungsfragen.

Forschungsfragen

1. Welche Potenziale birgt der unsichtbare Wohnraum? Anders gefragt: Wieviel bisher ungenutzte Wohnfläche lässt sich nutzbar machen?
2. Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse treten auf, die Menschen bei der besseren Nutzung ihres Wohnraums bremsen oder unterstützen?

---

2 Genau genommen handelt es sich um ein Potenzial im Wohnungsbestand, nicht allein in Altbauten: Wenn Neubauten entstehen, die von Beginn an zu groß sind, und neu einziehende Personen nutzen manche Räume nicht und sagen dies auch selbst, dann ist unsichtbarer Wohnraum in Neubauten entstanden. Hieraus ergibt sich die Planungsaufgabe für Neubauten, bei der Vergabe der Wohnungen auf die Wohnfläche pro Person zu achten; dies wird an manchen Stellen in dieser Arbeit thematisiert, etwa beim flächensparenden Wohnen in 5.5. Hier jedoch wird vereinfachend dennoch vom Potenzial des unsichtbaren Wohnraums in Altbauten gesprochen, weil es dem Forschungsschwerpunkt entspricht. Dank für den Hinweis an Lucy Jansen.

3. Wie lässt sich der unsichtbare Wohnraum besser erschließen? Kann eine Wohnraumagentur geeignete Rahmenbedingungen herstellen?

Dabei konzentriert sich diese Arbeit auf Möglichkeiten, bei denen der Wohnraum weiterhin als solcher genutzt wird. Grundsätzlich wäre es auch denkbar, »Quartierswohnzimmer« für Nachbarn einzurichten, oder tageweise wechselnde Dienstleistungen von Friseuren und Ärzten, oder Coworking-Spaces im Einfamilienhaus, also gemeinschaftliche Arbeitszimmer (Hohn/Utku 2015: 187). Ein Modell nachbarschaftlicher Hilfe wäre es, ein leerstehendes Zimmer entweder als »Home Office away from home« für den Nachbarn bereitzustellen, oder als Hausaufgabenzimmer für junge Nachbarinnen, die dort in Ruhe für die Schule arbeiten können (Fuhrhop 2020: 197, Fuhrhop 2019: 46). All diese Formen einer Umnutzung werden hier jedoch nicht weiter verfolgt, unter anderem aufgrund des Wohnraummangels in Großstädten.

Der eingangs formulierte Begriff des unsichtbaren Wohnraums wird mit persönlichem Verhalten erklärt: Wenn jemand einen Raum oder mehrere nicht nutzt, liegt unsichtbarer Wohnraum vor. Welches Verhalten nun dazu führt, den Wohnraum nutzbar zu machen, wird in dieser Forschungsarbeit untersucht. Dabei liegen einige Handlungen nahe, etwa auf kleinerem Raum wohnen als zuvor, mit anderen Wohnraum teilen oder in eine kleine Wohnung umziehen. Weitere Verhaltensweisen werden in Kapitel 2.4 in einer Literaturanalyse benannt, insbesondere zur Suffizienzforschung (Gmünder et al. 2016, Rütter et al. 2019, Kenkmann et al. 2019), dazu kommen eigene Vorarbeiten (Fuhrhop 2020, Fuhrhop 2019).

Auch ohne tiefergehenden Blick in die Literatur wird allerdings klar, dass manche der Praktiken, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, nur vereinzelt umgesetzt werden, mit wenigen Beispielen aus Kommunen oder Wohnungsbaugesellschaften. Es ist aber das Ziel, in dieser Forschungsarbeit konkret Potenziale des unsichtbaren Wohnraums zu benennen und als Flächen in Quadratmetern zu beziffern. Dafür bietet es sich an, einen Fall herauszugreifen und zu untersuchen, also eine Fallstudie durchzuführen. Das geschieht hier in Anlehnung an Ridder und Yin (Ridder 2016, Yin 2018). Die Fallstudie soll die Forschungsfragen aufgreifen und beschäftigt sich mit einem aktuellen Fall (»contemporary event«, Yin 2018: 9).

Um trotz der wenigen Beispiele aussagekräftige Ergebnisse zu erlangen, soll ein Fall ausgesucht werden, der bereits in gewissem Umfang und seit geraumer Zeit organisiert vermittelt wird. Er sollte einen besonders typischen Fall darstellen, einen »common case« (Yin 2018: 50). Dafür eignet sich das Modell »Wohnen für Hilfe«: es wird in 18 Staaten weltweit praktiziert, allein in Deutschland gibt es über dreißig Vermittlungsstellen, (mehr zu »Wohnen für Hilfe« aus theoretischer Sicht folgt in Kapitel 3.5, die Fallstudie selbst in Kapitel 4). Im Vorgriff auf die späteren Analysen und die dabei vorgestellten Varianten folgt hier eine Definition des Modells.

Definition »Wohnen für Hilfe«
Das Modell »Wohnen für Hilfe« (international »Homeshare«) vermittelt eine besondere Form von Untermietern: Meist ziehen junge Leute, etwa Studierende, zu älteren Menschen, und zahlen keine (oder eine geringe) Untermiete, sondern helfen beim Einkaufen, im Haushalt oder im Garten (Pflege ist ausgeschlossen). Vermittlungsstellen bringen Ältere und Jüngere zusammen und vermitteln Wohnpaare.

Anhand dieses Beispiels wird das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums untersucht. Die Fallstudie soll fundierte Daten in einem ersten, gut abschätzbaren Bereich liefern. Um nachvollziehbar zu machen, warum die bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« für die Fallstudie ausgewählt wurden, sei anhand eines Beispiels erklärt, welche soziale Wohnpraktik *nicht* ausgesucht wurde: Nehmen wir verkleinernde Umzüge, wenn die Bewohnerinnen einer großen Wohnung oder eines Hauses in eine kleinere Wohnung umziehen. Hier gibt es zahlreiche Beispiele einzelner Kommunen oder Wohnungsgesellschaften für Umzugsprämien, Umzugsförderung und Wohnungstausch (Fuhrhop 2019: 118f.). Es fehlen jedoch eine übergreifende Struktur, ein ganzheitliches Programm oder eine Vernetzung der Anbieter ebenso wie vertiefte Forschung. Daher eignen sich Umzugsförderung und Wohnungstausch schlechter für eine aussagekräftige Fallstudie zu den Potenzialen des unsichtbaren Wohnraums. Diese Handlungsmöglichkeit wird darum nur kurz skizziert und ihr Potenzial grob abgeschätzt (5.2). Ähnlich steht es um weitere zur Auswahl stehende Fälle (3.3).

Grundsätzlich hat sich zwar das Modell »Wohnen für Hilfe« bewährt und es wird erfolgreich umgesetzt, doch es stellt sich bereits nach kurzer Vorrecherche heraus, dass es auch erfolglose Vermittlungsstellen gibt und dass andere ihre Arbeit eingestellt haben. Manche Vermittlungsstellen in deutschen Großstädten bringen jährlich grade mal ein Dutzend Wohnpaare zusammen, viele nicht einmal fünf Paare im Jahr (Literatur wie oben). Andererseits zeigt ein Blick nach Belgien, Frankreich und Großbritannien ein professionelleres Umfeld mit höheren Vermittlungszahlen. Somit lassen sich die oben formulierten Forschungsfragen auf die »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen in Deutschland beziehen.

Fallstudienspezifische Forschungsfragen

1. Welche Erfolge erzielen die deutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« und welche Potenziale haben sie; gemessen in vermittelten Wohnpaaren und daraus abgeleitet in Wohnfläche?
2. Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse treten auf?

3. Wie lässt sich »Wohnen für Hilfe« besser umsetzen und welche Rahmenbedingungen brauchen dafür die Vermittlungsstellen?

Das Modell »Wohnen für Hilfe« kann als Vorbild für in der Literatur genannte Wohnraumagenturen dienen, um mehrere Möglichkeiten flächensparenden Wohnens zu verbinden. Außerdem können mithilfe von Ergebnissen dieser Fallstudie andere Werkzeuge untersucht werden: Mit dem Ziel, das gesamte Potenzial des unsichtbaren Wohnraums abzuschätzen, werden verschiedene Möglichkeiten seiner Erschließung definiert und untersucht. Zwar kann im Rahmen der vorliegenden Arbeit nur *eine* vertiefte Fallstudie vorgenommen werden, doch für andere, aussichtsreich erscheinende Werkzeuge werden im Anschluss Kurzfallstudien durchgeführt. Die in allen Bereichen vorgenommenen Abschätzungen ermöglichen es dann, das gesamte Potenzial des unsichtbaren Wohnraums zu skizzieren.

1.3 Aufbau und Methodik dieser Arbeit

Angesichts des komplexen Themas im neu definierten Forschungsgebiet des »unsichtbaren Wohnraums« verwendet die Dissertation einen Methodenmix aus quantitativen und qualitativen Instrumenten, mit einer Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« samt empirischer Erhebung. Das Vorgehen wird im Folgenden schrittweise dargestellt (siehe Abbildung 2).

Einleitend wurde das Problem dargelegt: der Mangel an Wohnraum, dem jedoch wegen der Klimakrise nicht allein mit Neubau begegnet werden kann. Stattdessen wurde als Lösungsvorschlag der »unsichtbare Wohnraum« vorgestellt, das sind die ungenutzten Zimmer vor allem bei älteren Eigentümerinnen. Es handelt sich daher um ein soziales Thema, weshalb auf den demographischen Wandel eingegangen wird. Das Einleitungskapitel mündet in die Formulierung der Forschungsfragen. Darauf folgt eine kurze Schilderung der Auswahl einer Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe«, verbunden mit einer fallstudienspezifischen Ausformulierung der Forschungsfragen.

Bereits im Einleitungskapitel wurden drei Typen, Wohnraum zu schaffen, unterschieden: Im Neubau, im Bestand (also in Altbauten) und durch den unsichtbaren Wohnraum. Diesen drei Typen widmet sich das Vertiefungskapitel (Kapitel 2). Zuerst wird der Neubau betrachtet als die bislang vorrangig verfolgte Methode der Wohnraumbereitstellung. Die vom Neubau verursachten Folgen werden anhand der klassischen drei Kriterien der Nachhaltigkeit bewertet, also ökonomisch, ökologisch und sozial: Es geht insbesondere um Kosten des Neubaus (Bizer et al. 2017, Danielzyk et al. 2010) sowie Umweltfolgen des Bauens (König 2017, Mahler et al. 2019, SRU 2016). Dabei werden die Klimaschäden des Wohnungsbaus in Deutschland berechnet, und die möglichen zusätzlichen Klimaschäden durch die

neuen Wohnraumziele der Ampelkoalition werden den geltenden Klimaschutzzielen gegenübergestellt. Der so bezifferte Zielkonflikt verdeutlicht die Notwendigkeit, Wohnraum anders als bisher bereitzustellen.

Die Folgen des Neubaus entsprechen den Opportunitätskosten der anderen beiden Methoden, Wohnraum zu schaffen, und zwar Umbau und unsichtbarer Wohnraum. In einem überleitenden Abschnitt werden die Begriffe Bauwende und Wohnwende beschrieben als Bezeichnungen einer doppelten Kreislaufwirtschaft des Bauens und des Wohnens. Es folgt eine Abschätzung der Wohnraumpotenziale des Umbaus und der Aktivierung von Leerstand. Dann wird die neue eingeführte Bezeichnung der »Kreislaufwirtschaft des Wohnens« erläutert und theoretisch eingebunden; dazu wird der Begriff der Wohnkonsistenz verwendet. So wird ein Zustand des Gleichgewichts am Wohnungsmarkt skizziert, der allein durch Umbau und Umnutzung den Wohnungsbedarf erfüllt. Der Kontrast dieses Ziels zur bisherigen Konzentration auf Neubau verdeutlicht die Bedeutung, den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen.

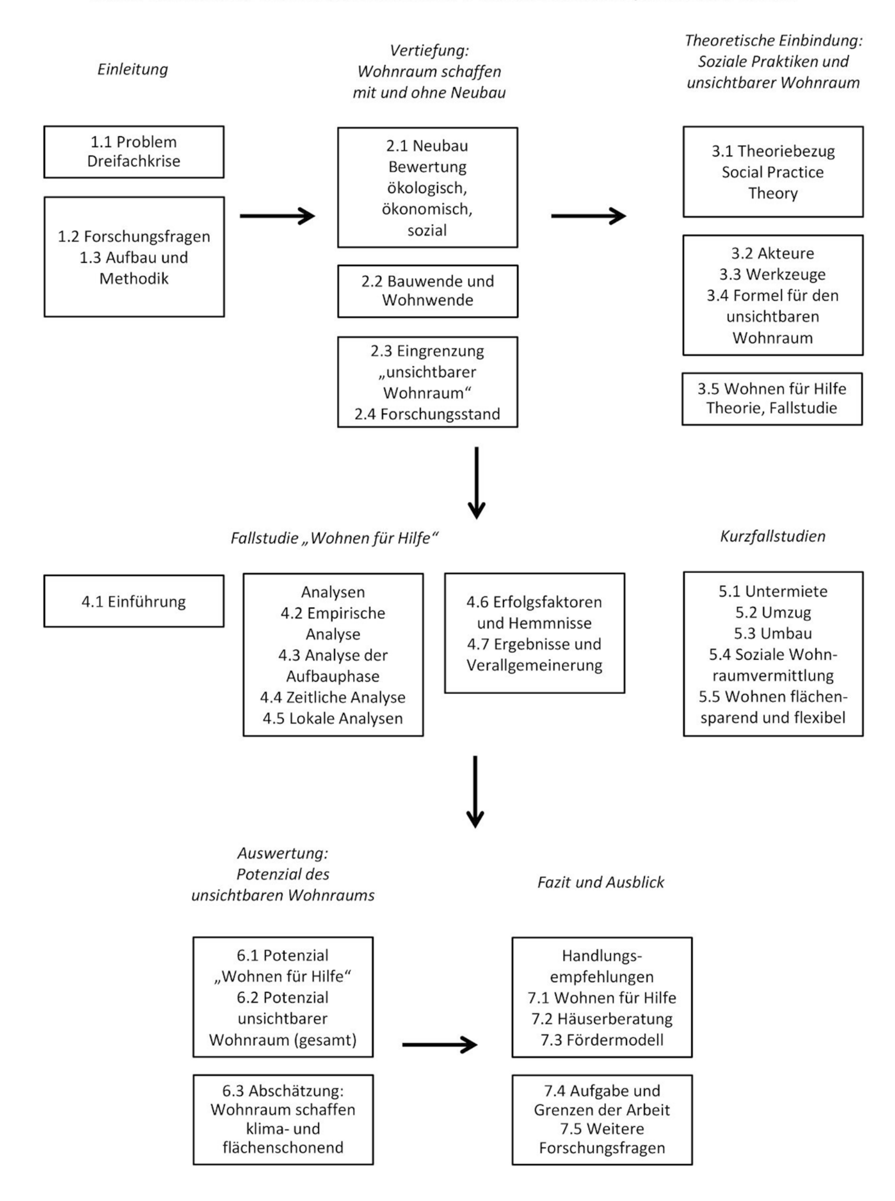
Als Vorstufe zum eigentlichen Literaturüberblick wird dann der Begriff des unsichtbaren Wohnraums definiert und abgegrenzt.

Es folgt eine Literaturanalyse in den Disziplinen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Stadtplanung sowie Suffizienzforschung (2.4). Ergänzt wird sie um einige

ausgesuchte nonstandardisierte Interviews (Hussy et al. 2010), die das Thema im Sinne des convergent interviewing eingrenzen und definieren (Misoch 2019: 128ff.). Dazu kommen Telefonate, persönliche Gespräche und E-Mails mit Expertinnen (siehe Interviewverzeichnis).

Im Theoriekapitel (Kapitel 3) folgt ein Bezug zu wissenschaftlicher Theorie, insbesondere zur Social Practice Theory, und ein Blick auf deren Grenzen (mit Lorek/Spangenberg 2018). Die Akteure rund um persönliche Wohnwünsche werden betrachtet. Dies bildet die Grundlage für eine Übersicht zu Werkzeugen, die flächensparende Wohnpraktiken ermöglichen, aufbauend auch auf eigenen Vorarbeiten (3.2 und 3.3). Schließlich widmet sich 3.5 dem Verhältnis zwischen dem in der Fallstudie untersuchten Modell »Wohnen für Hilfe« und der Social Practice Theory. Mit Ausführungen zu ihrer Methodik wird zur Fallstudie übergeleitet.

Abbildung 2: Aufbau Dissertation



Es folgt in Kapitel 4 die Fallstudie: Im Rahmen der qualitativen Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums eröffnet die Konzentration auf die Fallstudie zu den Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« die Chance, bezüglich wichtiger erfolgsrelevanter Faktoren eine solide quantitative Basis zu gewinnen (Ridder 2016: 75f.). Ermittelt werden dabei die aktuellen Vermittlungszahlen von Wohnpaaren, denn der Wohnraum für die mithilfe dieses Modells untergebrachten Personen müsste alternativ durch Neubau bereitgestellt werden. Analysiert wird mithilfe eines internationalen Vergleichs das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland, anders gesagt das Maß des unsichtbaren Wohnraums, das sich auf diese Weise nutzbar machen ließe. Der Aufbau des Fallstudienkapitels wird einleitend in Kapitel 4 detailliert beschrieben. Insgesamt wurden zu »Wohnen für Hilfe«/Homeshare mit 83 Expertinnen und Experten Gespräche geführt, davon 37 mit aktuellen Vermittlungsstellen, 23 zu ehemaligen oder neuen und geplanten Vermittlungsstellen sowie 23 zu weiteren Personen mit Expertise.

Sodann bietet Kapitel 5 Kurzfallstudien zu weiteren sozialen Praktiken einer verbesserten Nutzung von Wohnraum. Dabei werden fallweise Daten zu »Best Practices« erhoben (oder zu »Good Practices«,). Vor allem im Zusammenhang mit diesen Praktiken wurden im Rahmen dieser Arbeit 52 weitere Experten gesprochen, die keinen direkten Bezug zu »Wohnen für Hilfe« aufweisen, davon 14 im Rahmen lokaler Analysen, einige zur Themeneingrenzung zu Beginn der Untersuchung sowie einige bezogen auf andere Themen wie die Klimafolgen des Neubaus. Zusammen mit den erwähnten Gesprächen zu »Wohnen für Hilfe« wurde also für diese Arbeit mit 135 Personen gesprochen. Die Untersuchung weiterer flächensparender sozialer Wohnpraktiken in Kapitel 5 kann in der vorliegenden Forschungsarbeit nur angerissen werden. Für ihre Untersuchung wurde außerdem zusätzliche spezifische Literatur recherchiert.

Das Auswertungskapitel 6 liefert Antworten auf die übergreifenden Forschungsfragen zum Potenzial des unsichtbaren Wohnraums in Deutschland sowie fallstudienspezifisch zu »Wohnen für Hilfe«. Erst wird das ermittelte Potenzial von »Wohnen für Hilfe« bewertet und seine Bedeutung anschaulich gemacht. Konkret wird das Potenzial in geschaffenem Wohnraum (in Quadratmetern) beziffert, in vermiedenen Kosten und vermiedenen Treibhausgasemissionen. Im Sinne transformativer Forschung ist es wichtig, den Wert dieses Potenzials zu verdeutlichen.

Sodann folgen, dem Bottom-Up-Ansatz entsprechend, aus den Kurzfallstudien abgeleitete Abschätzungen zum Wohnraumpotenzial einzelner Teilbereiche. Sie werden zusammengefasst, um in der Summe eine Alternative für den gesamten Wohnungsmarkt zu skizzieren. Es wird beziffert, wie stark die Erschließung des unsichtbaren Wohnraums den Wohnungsmarkt entlasten kann und den Druck auf Neubau vermindern. Abschließend werden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt skizziert.

Das letzte Kapitel 7 bietet ein Fazit und einen Ausblick auf Verbesserungsmöglichkeiten, um den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen, als Antwort auf die dritte Forschungsfrage. Auf die Handlungsempfehlungen folgen Überlegungen zu den Grenzen der vorliegenden Forschungsarbeit und zu offenen Forschungsfragen.

2 Wohnraum schaffen mit und ohne Neubau

Die in dieser Arbeit vorgestellten Möglichkeiten, den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, dienen als Ergänzung und Alternative zum Neubau. Darum folgt in diesem Kapitel ein vertiefender Blick auf den Neubau als bisher vorherrschende Form, Wohnraum zu schaffen, und auf die Folgen des Bauens. Davon ausgehend widmet sich das Kapitel den Potenzialen des Umbaus als teilweise bereits erforschte Alternativen. Sodann wird das langfristige Ziel einer Wohnwende formuliert, nämlich eine Kreislaufwirtschaft des Wohnens zu schaffen, eine Wohnkonsistenz. Dafür geht es schließlich in einer Literaturanalyse um den unsichtbaren Wohnraum aus Sicht interdisziplinärer Forschung.

2.1 Der »sichtbare« Wohnraum: Neubau aus Sicht der Nachhaltigkeit

Wenn der vorhandene Wohnraum nicht reicht und die Möglichkeiten der Altbauten nicht genutzt werden, wird neu gebaut. In diesem Kapitel wird untersucht, welche Folgen dieser Neubau nach sich zieht. Die Untersuchung der Folgen und Schäden orientiert sich an den klassischen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, formuliert im Abschlußbericht der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages »Schutz des Menschen und der Umwelt«: »Das Leitbild verlangt in kürzester Form, nicht auf Kosten der Enkel und Urenkel zu leben. In dieser Forderung kommt der Zusammenhang der ökonomischen, sozialen und ökologischen Dimension unmittelbar zum Ausdruck« (Deutscher Bundestag 1998: 24). Hergeleitet wird dies aus einer Diskussion um ökologische Fragen, die in der Entscheidung mündet, drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zu benennen.

Zu weit führen würde an dieser Stelle die Diskussion um das Verhältnis der drei Dimensionen zueinander, etwa in der Ökologischen Ökonomie oder im Modell einer »Doughnut Ökonomie« (Daly 2005, Raworth 2017). Keine Berücksichtigung finden in diesem Exkurs auch zusätzliche Dimensionen der Nachhaltigkeit; so schlägt Becker einen »Stern der Nachhaltigkeit« mit sechs Dimensionen vor und differenziert neben Ökologie und Ökonomie die Themen Bildung, Gerechtigkeit, Partizipation

und Kultur (Becker 2008: 6). Die vorliegende Arbeit dagegen konzentriert sich im Folgenden auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen des Bauens.

2.1.1 Bauen aus ökonomischer Sicht

Wenn unsichtbarer Wohnraum in Altbauten nutzbar gemacht wird, kann das Neubau ersetzen, also sind die Kosten des Bauens ein Maß für die Opportunitätskosten; dies wird im folgenden als Erstes diskutiert. Der vermiedene Neubau von Wohnungen geht mit vermiedenem Neubau von Straßen einher sowie bei Baugebieten mit weiteren vermiedenen Kosten der Infrastruktur; dem widmet sich ein weiterer Abschnitt. Schließlich folgt neben weiteren Kostenaspekten ein Blick auf eine abwägende Wirkungsanalyse: Man man die Kosten aus Sicht von Kommunen mit Erlösen durch den Verkauf von Bauland gegenrechnen.

Direkte Kosten, Sondernutzungen/Wohnheime

Die meisten Wohnraumnehmenden des in der Fallstudie untersuchten Modells »Wohnen für Hilfe« (Kapitel 4) sind Studierende. Es werden daher im Folgenden zwei Abschätzungen vorgenommen zu den Kosten, sie unterzubringen, zum einen für Wohnheime, zum anderen für den freien Wohnungsmarkt.

Kosten der Wohnheime

Es ist angemessen, als Opportunitätskosten die Neubaukosten für Studierendenwohnheime anzusetzen. Für alle Studierenden, die in ehemaligen Kinderzimmern oder Einliegerwohnungen unterkommen, müssen keine Wohnheimplätze bereitgestellt werden. Ergänzend wird unten ein Beispiel aus Hamburg genannt, das sich zusätzlich an Auszubildende wendet, und daher einen noch größeren Teil der Zielgruppe der Wohnraumnehmer bei »Wohnen für Hilfe« abdeckt.

Die Kosten neuer Wohnheime schwanken je nach Ort und je nach Projekt. Für eine Abschätzung werden nachfolgend einige Beispiele aktueller Bauprojekte genannt aus den drei Partnerstädten des OptiWohn-Forschungsprojektes, weil diese im Laufe dieser Arbeit (in 4.5) beispielhaft analysiert werden. Dazu kommt ein Neubauprogramm des Landes Hamburg als besonders umfangreiches Beispiel. Die Quellen wurden nach einer Internetrecherche erschlossen zu den Stichworten »Neubau Studentenwohnheim« beziehungsweise direkt auf den Webseiten der jeweiligen Studierendenwerke.

- Hamburg: Das Studierendenwerk plant mit einem Masterplan bis Ende 2030 Neubauten mit 2.000 Wohnplätzen für etwa 200 Millionen Euro; diese sollen rund 1.400 Studierende und etwa 600 Auszubildende aufnehmen (Studierendenwerk Hamburg 30.01.2020). Kosten also: 100.000 Euro/Wohnheimplatz.

- Göttingen: Wohnheim Grisebachstraße 7, Lutterterrasse, reine Baukosten etwa 22 Millionen Euro für 264 Wohnheimplätze (Göttinger Tageblatt 2018). Hinzu kommen die Grundstückskosten, wobei das Studierendenwerk das Grundstück auf dem Wege eines Tauschs mit der Stadt Göttingen erworben hat. Nach Auskunft der Stadt Göttingen, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, in Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, beträgt der Wert des Grundstücks etwa 670.000 Euro (Olaf Willenbrock, 29.06.2020). Gesamtkosten daher etwa 22,67 Millionen Euro für 264 Wohnheimplätze, macht etwa 86.000 Euro/Wohnheimplatz.
- Köln: Wohnheim Bahnstadtchaussee 29, 51379 Leverkusen. 62 Wohnheimplätze, Kosten 5,9 Millionen Euro (inklusive 530.000 Euro Grundstückskosten) (RP 2014). Ergebnis: etwa 95.000 Euro/Wohnheimplatz.
- Tübingen: Wohnheim Campus Reutlingen, fertiggestellt 2015, Investitionen 9,5 Millionen Euro (keine Angabe zu Grundstückskosten), 155 Plätze (Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim 2015). Ergebnis: etwa 61.000 Euro/Wohnheimplatz zuzüglich Grundstückskosten.

Es ergeben sich folgende Neubaukosten: *61.000 – 100.000 Euro/Wohnheimplatz.*

Diese Zahl umfasst jedoch in Hamburg und in Tübingen nur die reinen Baukosten; es fehlen dort die Grundstückskosten. Außerdem gehören zu den Kosten des Wohnheimneubaus für die Planungs- und Bauzeit die anteiligen Personalkosten der Bauabteilungen der Studierendenwerke. Diese konnten im Rahmen der Arbeit nicht recherchiert werden, weil sie nicht separat ausgewiesen werden. Die kompletten Neubaukosten der Wohnheimplätze liegen also noch über der genannten Summe; für exakte Zahlen ergibt sich weiterer Forschungsbedarf (7.5).

Kosten auf dem freien Wohnungsmarkt

Als alternative Abschätzung betrachten wir die üblichen Kosten von Neubau. Das gilt, wenn die Wohnraumnehmerinnen sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen würden, etwa mit kommerziell betriebenen (Studenten)-Apartments.

Dabei setzen sich die zu zahlenden Mieten aus mehreren Bestandteilen zusammen. Beginnen wir mit den eigentlichen Baukosten: Wenn man als Vergleich erneut Preise aus Hamburg als Maßstab nimmt und die Kosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Wfl.) benennt, so »sind für den Wohnungsneubau in Hamburg Herstellungskosten im Median in Höhe von 3.084,98 €/m² Wfl. und Grundstückskosten in Höhe von 788,57 €/m² Wfl. festgestellt worden (Kostenstand: 2. Quartal 2019). Daraus resultieren Gestehungskosten (Investitions-/Gesamtkosten) in Höhe von 3.873,55 €/m² Wfl.« (Arge 2019: 10).

Die Wohnfläche von 19 – 24jährigen bewegte sich in den Jahren 2004 – 2013 zwischen 34,7 und 36,4 Quadratmetern pro Person, also gut 35 Quadratmetern (Deschermeier/Henger 2015: 26). Man kann hier eine Nebenüberlegung dazu einfügen, ob diese Durchschnittswerte auch bei denjenigen gelten, die bei »Wohnen für Hilfe« mitmachen – exakte Zahlen böte ein Vorher-Nachher-Vergleich, auf wieviel Fläche der Wohnraumnehmer vorher wohnte, dies müsste zukünftige Forschung klären. Andererseits wird bei Neubau als Vergleichsmaßstab in der Regel nur beziffert, wieviel Wohnungen neu gebaut wurden, also wieviel sichtbarer Wohnraum neu geschaffen wurde, und es wird nicht ermittelt, auf wieviel Fläche die Personen vorher wohnten, was bei einer Vergrößerung (Einzug in einen größeren Neubau) gegenzurechnen wäre. Stattdessen steht im Vordergrund allein die Zahl der Wohnungsfertigstellungen. Dementsprechend kann man auch beim unsichtbaren Wohnraum die Potenziale abschätzen und beziffern, ohne Vorher-Nachher-Vergleiche anzustellen.

Als Vergleich bietet sich allerdings derjenige mit den oben skizzierten Wohnheimen an, und dann ergibt sich aus den 100.000 Euro je Wohnheimplatz anhand der genannten Baukosten eine Wohnfläche von 25,8 Quadratmetern je Studierendem. Wenn jedoch die jungen Leute nicht bei »Wohnen für Hilfe« mit Wohnraum versorgt werden, und wir auch nicht über Wohnheime sprechen, sonderen generell über Neubauwohnungen, so ergeben sich als Opportunitätskosten in Hamburg bei den alterstypischen etwa 35 Quadratmetern pro-Kopf-Wohnfläche *Neubaukosten von über 130.000 Euro pro Person auf dem freien Wohnungsmarkt*.

Diese Neubauten müssen finanziert werden, danach werden die Wohnungen verwaltet und instandgehalten. Die im Folgenden skizzierten Kosten orientieren sich an der Darstellung von Holm (2019: 38ff.) zum Zustandekommen von Mietpreisen. Holm kalkuliert mit einer Summe von Baukosten und Grundstückskosten von etwa 4.000 Euro je Quadratmeter, also ähnlich wie die Hamburger Zahlen. Ihm zufolge addieren sich dazu folgende Positionen für die monatliche Miete:

- Finanzierungskosten mit den Kosten für Fremdkapital und einer Eigenkapitalverzinsung 9,33 Euro/qm (Holm 2019: 40).
- Bewirtschaftungskosten als Summe aus Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklage und Mietausfallwagnis 1,13 Euro/qm (ebenda).
- Summe der Kosten 10,46 Euro/qm.

Daraus ergeben sich für die besagten 35 Quadratmeter 366,10 Euro/Monat. Ein gemeinnütziger Anbieter könnte den Studierenden (oder Auszubildenden) den Wohnraum zu diesem Preis vermieten, auf dem freien Markt aber ergänzt sich hierzu der Gewinn des Vermieters. Wenn also in Hamburg ein 35-Quadratmeter-Apartment im Neubau für eine Miete von etwa 700 Euro angeboten wird, entfällt etwa die Hälfte auf Gewinne.

Die obengenannten Kosten von 10,46 Euro/qm für Finanzierung und Bewirtschaftung auf dem freien Wohnungsmarkt summieren sich über eine angenommene Nutzungsdauer von fünfzig Jahren auf etwa 220.000 Euro.

Eine *Lebenszyklusbetrachtung für Neubaukosten eines 35-Quadratmeter-Appartments auf dem freien Wohnungsmarkt* ergibt daher:

- Neubaukosten (Bau und Grundstück) etwa 130.000 Euro,
- Finanzierung und Bewirtschaftung über die Nutzungsdauer etwa 220.000 Euro,
- Gewinne privater Vermieter etwa 200.000 Euro.

Diese Ergebnisse bilden die Grundlage, um in 6.1 den Wert des vermiedenen Neubaus durch »Wohnen für Hilfe« zu beziffern.

Kosten von Hotelunterbringung bei Wohnungslosigkeit

Der Abschnitt zu direkten Kosten konzentrierte sich auf Neubau und auf Wohnheime für Auszubildende und Studierende, weil die Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« folgt. Im Vorgriff auf Kapitel 5 interessieren jedoch auch Opportunitätskosten anderer Formen, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. So wird in 5.4 die soziale Wohnraumvermittlung geschildert: Bei ihr werden durch Kommunen (oder soziale Träger) von privaten Vermieterinnen Wohnungen akquiriert, darunter manchmal leerstehende Wohnungen oder Einliegerwohnungen, und an Personen in Wohnungsnot vermietet. Diese von Obdachlosigkeit bedrohten Personen müssten notfalls von der Kommune in Pensionen untergebracht werden. Dazu stellt die Stadt Karlsruhe folgenden Kostenvergleich an:

> »Vergleich der Kosten der Unterkunft zwischen Miete und Obdachlosenunterbringung für eine dreiköpfige Familie im Jahr:
> Miete: 650 Euro x 12 = 7.800 Euro
> Hotel: 3 x 20 Euro/Nacht x 30 Tage x 12 = 21.600 Euro
> Kostenersparnis = 13.800 Euro« (Karlsruhe 2021:31)

Obwohl die Hotelkosten mit 20 Euro/Übernachtung recht niedrig angesetzt werden, ist die Anmietung von Wohnungen erheblich günstiger.

Infrastruktur

Wenn durch die bessere Nutzung von Altbauten Neubau vermieden wird, entfallen auch die Kosten für die Infrastruktur neuer Baugebiete, für Planung und Erschließung von Straßen und Leitungen (technische Infrastruktur) sowie von Kindertagesstätten und Schulen (soziale Infrastruktur).

Als Beispiel dienen hier Planung und Bau des neuen Stadtviertels Freiburg Dietenbach mit 6.900 geplanten Wohnungen für etwa 16.000 Menschen (Freiburg

2021). Die Gesamtkosten werden von der Stadt mit 850 Millionen Euro veranschlagt: »Darin enthalten sind alle Kosten von der Vorplanung über den Gewässerumbau, die Aufschüttung des Geländes, Straßen- und Kanalbau, Straßenbahn, der Umbau der Besançonallee, Grün- und Sportflächen, Spielplätze, Kindertagesstätten, Schulen, ein Stadtteiltreff, die Baumpflanzungen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen« (ebenda).

Die Kosten für Planung und Erschließung des neuen Baugebietes betragen etwa 123.000 Euro je Wohnung.

Nun kann man aus Sicht der Gemeinde die geplanten Erlöse der Grundstücke gegenrechnen; hier plant die Stadt Freiburg mit Einnahmen von 750 Millionen Euro (ebenda). Damit verbleiben Kosten von 100 Millionen Euro laut Plan, das wären etwa 14.500 Euro je Wohnung; oder man rechnet die gleich im folgenden Absatz der Quelle genannten Fördergelder für soziales Bauen von 30 Millionen hinzu; somit beliefen sich die Investitionen der Stadt auf etwa 19.000 Euro/Wohnung.

Bei dieser Gegenrechnung mit den Verkaufserlösen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Erwerber die Kosten über die Kaufpreise und Mieten wieder erlösen möchten und darüber hinaus (je nach Träger) einen Gewinn erzielen. Das hat dann die oben dargelegten Mieten des Wohnungsmarktes zur Folge. Zum Vergleich: beim unsichtbaren Wohnraum fallen keine Kosten für Planung und Erschließung an, die Wohnungen und Häuser stehen bereits und werden lediglich nicht genutzt. Wenn man die Perspektive nicht auf die kommunalpolitische Sicht verengt, so handelt es sich bei den 123.000 Euro/Wohnung um vermiedene Kosten.

Als zusätzliches Beispiel sei zur Erhöhung der Reliabilität ein erheblich kleineres Baugebiet genannt, Bergkamp III in Everswinkel bei Münster. Alfred Wolk nennt in einer Einwendung gegen den Entwurf der Haushaltssatzung 2021 der Gemeinde Gesamtkosten des Baugebietes (also für Planung und Erschließung) von 10,15 Millionen Euro, verteilt auf 158 Wohneinheiten, also ergeben sich Kosten von etwa 64.000 Euro/Wohnung (Wolk 2020: 9). Auch hier werden durch die Gemeinde Einnahmen durch den Verkauf der Baugrundstücke geplant in Höhe von 5,62 Millionen Euro, dazu kommen geplante 2,61 Millionen als Erlöse durch Erschließungsbeiträge gemäß Schätzung von Wolk. Das Gesamtdefizit der Gemeinde beträgt dementsprechend etwa 1,9 Millionen Euro (Wolk 2020: 8), also rund 12.000 Euro/Wohneinheit.

Bis hierher ging es vor allem um die einmaligen Kosten der Infrastuktur. Zu berücksichtigen sind jedoch auch die langfristigen ökonomische Effekte in Form der Infrastrukturfolgekosten. Andererseits erwarten sich Kommunen wirtschaftliche Vorteile durch neue Baugebiete. Um diese Aspekte geht es im nächsten Abschnitt.

Weitere Kosten, Wirkungsanalysen

Infrastrukturfolgekosten, fiskalische Wirkungsanalysen

Nach Gutsche umfasst der Begriff **Infrastrukturfolgekosten** »sowohl Kosten für die erstmalige Herstellung, als auch alle Kosten, die durch Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung entstehen« (Gutsche 2010a: 8). Da der Bereich der einmaligen Anfangsinvestition bereits oben erörtert wurde, interessieren hier die dauerhaften Kosten, nach Gutsche auch oft als Folgekosten bezeichnet. Er unterscheidet nach folgenden Kostenbereichen: Technische Infrastrukturen, soziale Infrastrukturen, Grünflächen und übergeordnete Verkehrsnetze (ebenda).

In ähnlicher Form unterscheidet Dittrich-Wesbuer vier Bereiche: innere Erschließung (»Pflege straßenbegleitendes Grün, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Straßeninstandhaltung, Straßenreinigung, Winterdienst«), leitungsgebundene Infrastruktur (»Betrieb und Instandhaltung von: Abwasser, Gas, Strom, Wasser«), soziale Infrastruktur (»Betrieb und Instandhaltung von Kindergärten«) und Grünflächen/Spielplätze (»Pflege und Instandhaltung von: Ausgleichsflächen, Grünflächen, Spielplätzen«) (Dittrich-Wesbuer et al. 2008: 21).

Dabei werden die Kosten zum Beispiel bei der technischen Infrastruktur je nach Zeitpunkt von unterschiedlichen Parteien getragen, erläutert Gutsche: erstmalige Herstellung – langfristiger Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung – Erneuerung; in diesen Phasen verteilen sich die Kosten unterschiedlich auf die Eigentümer der Grundstücke, auf die Kommune und auf »die Allgemeinheit aller Netznutzer« (Gutsche 2010a: 13).

Dabei gibt es einen Zusammenhang zwischen den Infrastrukturkosten von Altbauten und Neubauten, sagt Hlasseck am Beispiel der leitungsgebundenen Infrastruktur, also am Beispiel von Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Wärme: Die Errichtungskosten in einem Neubau werden von Anwohnern gezahlt, die »Kosten für den Erhalt werden jedoch zum großen Teil auf alle Einwohner:innen der zugehörigen Kommune verteilt, was eine weitere Subvention des Neubaus darstellt« (Hlasseck 2020: 37 mit Bezug auf Dittrich-Wesbuer et al. 2008).

Analog zur obigen Betrachtung von Investitionen in den Bau kann festgehalten werden, dass im Vergleich zur Nutzung des unsichtbaren Wohnraums sämtliche dieser Kosten nur bei neuer Infrastruktur anfallen, während diese bei vorhandenen Altbauten bereits gegeben ist. Dies bezeichnet Gutsche in ähnlichem Zusammenhang, beim Vergleich von inner- und außerstädtischen Baugebieten, als Kostenvermeidungspotenzial: »Jeder Meter Straße, Kanal oder Leitung, der nicht gebaut wird, verursacht keine Folgekosten« (Gutsche 2010a, S. 16).

In **fiskalischen Wirkungsanalysen** werden die kurz- und langfristigen Kosten aus Sicht der Kommune zusammengestellt und erwarteten Einnahmen

gegenübergestellt. Zu diesen Einnahmen gehören nach Gutsche: »Grundsteuer, Einkommensteuer (Kommunalanteil) und Familienleistungsausgleich, Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich, Gewerbesteuer (netto) und Umsatzsatzsteuer (Kommunalanteil), Konzessionsabgabe der Versorgungsunternehmen, An- und Verkauf von Grundstücken durch die Stadt« (Gutsche 2016: 3).

Dabei geht es im Wesentlichen um erwartete Steuereinnahmen durch neu zugezogene Einwohner. Dies ist jedoch bei einer Betrachtung der Opportunitätskosten der Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums irrelevant: Wenn Einwohner in ein neues Baugebiet ziehen und dadurch in der betreffenden Kommune mehr Steuern zahlen, dann sind sie aus einer anderen Kommune weggezogen, der diese Einnahmen nun fehlen. Die rein auf eine Kommune bezogene Sicht ändert nichts daran, dass durch neue Baugebiete Kosten auftreten, die bei der neuen Nutzung ungenutzter Flächen in Altbauten nicht entstehen.

In der Regel werden fiskalische Wirkungsanalysen vor der Genehmigung eines Baugebietes erstellt, um abzuschätzen, ob es sich aus Sicht der Kommune lohnt. Es fehlen jedoch reale Kostenberechnungen abgeschlossener Bauvorhaben samt Analyse ihrer Folgekosten, hier besteht weiterer Forschungsbedarf.

Gutsche weist an anderer Stelle darauf hin, dass die Kosten durch soziale Infrastruktur wie den Neubau von Kitas und Schulen besonders hoch liegen, wenn ein neues Baugebiet schnell und groß gebaut wird, in das meist viele junge Familien einziehen, so dass sich die Nachfrage nach Schulen usw. auf wenige Jahre konzentriert (Gutsche 2010b: 119ff.). Je gleichmäßiger Bewohnerinnen unterschiedlichen Alters auf das Stadtgebiet verteilt sind, desto gleichmäßiger verteilt sich die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auf Orte und Zeiten; das stellt einen weiteren ökonomischen Vorteil des unsichtbaren Wohnraums dar. Die langjährige Diskussion um eine kostengünstige Raumentwicklung hat herausgearbeitet, dass integrierte innerstädtische Orte kostengünstiger sind, weil Innenentwicklung die Kosten für neue Straßen, Leitungen oder Schulen senkt (neben den genannten siehe Danielzyk et al. 2010) – auch ohne noch ausstehende zusätzliche Forschung lässt sich festhalten: der unsichtbare Wohnraum ist hier noch günstiger.

Pflegevermeidung

Es wird in der Diskussion um »Wohnen für Hilfe« gelegentlich argumentiert, durch das Zusammenwohnen von Jung und Alt blieben die älteren Menschen geistig und körperlich länger fit, könnten länger zuhause wohnen bleiben und somit spare man Kosten einer stationären Versorgung in Pflegeheimen. Es ist jedoch zum einen schwer nachweisbar, um welchen Zeitraum Menschen später pflegebedürftig werden, auch wenn es Untersuchungen dazu gibt, dass soziale Nähe die Gesundheit fördert.

Auf diese Literatur wird hier jedoch nicht weiter eingegangen, weil auch der zweite Argumentationsschritt umstritten ist. Zwar handelt es sich bei dem Grundsatz »ambulant vor stationär« in Deutschland »nicht bloß um eine gesellschaftliche Überzeugung, sondern um einen in §13 Abs. I SGB XII verankerten Grundsatz der Sozialversicherung« (Kron 2014). Ob dies jedoch tatsächlich mit Kostenvorteilen verbunden ist, scheint unklar: Einerseits wird vielfach davon ausgegangen, etwa bei der Bewertung des Mehrgenerationenhaus-Programms (BMFSFJ 2014) oder von Wohnberatung (Joo 2018: 116f.). Es wird jedoch auch die Gegenmeinung vertreten und von Clausen mithilfe einer ausführlichen Kostenanalyse begründet (Clausen 2012). Daher werden in dieser Arbeit die Kosten von Pflegevermeidung nicht als ökonomische Vorteile von »Wohnen für Hilfe« angesetzt.

2.1.2 Bauen aus ökologischer Sicht

Wenn Menschen in vorhandenen Altbauten in bislang ungenutzten Räumen unterkommen, wird die Umwelt durch den auf diese Weise »geschaffenen« Wohnraum nahezu nicht belastet: die Altbauten stehen bereits, sie werden lediglich intensiver genutzt. Darüber hinaus gibt es womöglich in einigen Fällen kleinere Umbauten, um Räume nutzbar zu machen. Ganz anders sieht es bei der Opportunitätsbetrachtung aus. Neu zu bauen belastet die Umwelt auf vielfältige Weisen, die meisten davon werden weiter unten skizziert. Zuvor jedoch geht es um die Klimabelastung, weil wir es dabei mit einem besonders drängenden Umweltproblem zu tun haben.

Klimaschäden

Die (vermiedenen) Klimaschäden durch Neubau werden wie folgt abgeschätzt:

- Erst wird untersucht, welche Belastung durch Treibhausgasemissionen der gesamte Neubau von Wohnungen in Deutschland in einem Jahr mit sich bringt.[1] Es handelt sich im Rahmen dieser Arbeit um eine grobe Abschätzung.
- Das wird ins Verhältnis gesetzt zur jährlichen CO2-Bilanz nach Sektoren.
- Ergänzend wird die Klimabelastung durch die höheren Wohnungsbauziele der Ampelkoalition den Klimazielen gegenübergestellt.

Für die Kalkulation der Treibhausgasemissionen bzw. der CO_2-Äquivalente, die durch den Wohnungsneubau bundesweit verursacht wird, werden folgende Aspekte berücksichtigt: Abschätzung der Klimafolgen des Bauens, also der Erstellung von Gebäuden mit Wohnraum – Abschätzung der Klimafolgen durch die gebauten Wohnungen in deren Lebenszyklus (Betrieb) – Zuschlag für Infrastruktur.

1 Der Autor dankt für die fachliche Diskussion zu dieser Frage Thomas Kaulen, Holger König und Uli Wischnath (siehe Verzeichnis der Interviews und Gespräche).

Abschätzung der Klimafolgen des Bauens selbst, also der **Erstellung** von Gebäuden mit Wohnraum: Umgerechnet auf *ein* Jahr liegen die Emissionen nach König (2017) zwischen 8 und 16 kg CO_2-Äquivalenten pro Quadratmeter Nettoraumfläche pro Jahr (CO_2eq/qmNRF/Jahr), je nach Bauweise und Variante; hierfür hatte König verschiedene Bauweisen, Dämmstandards und Heizsysteme verglichen (König 2017: 494; vergleiche auch Mahler et al. 2019: 9: 10 – 16 kg CO_2eq/qmNRF/Jahr). Diese Werte ergeben sich aus einem Betrachtungszeitraum von fünfzig Jahren und wurden auf ein Jahr runtergerechnet. Nun wäre es für eine Beurteilung des gesamten Treibhauspotenzials interessant, einen Wert für die gesamte angenommene Lebensdauer von fünfzig Jahren zu haben. Damit benennt man die Summe der Umweltauswirkungen des Bauens (also die Berechnungsgrundlage für den obengenannten jährlichen Wert). Dementsprechend nimmt man den Jahreswert wieder mal fünfzig und erhält somit das Treibhauspotenzial zum Gebäude je qmNRF (für den Bauprozess ohne Betrieb): zwischen 0,4 und 0,8 t CO_2eq/qm/NRF.

Diese Emissionen werden mit der Fläche neu gebauter Wohnungen multipliziert. Um sie zu berechnen, sind mehrere Schritte erforderlich. Zuerst kommt die Zahl der Wohnungen – im Jahr 2020 wurden laut Statistischem Bundesamt fertiggestellt: 273.769 Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden (also ohne Umbau; Statistisches Bundesamt 2021c).

Sodann ist der Bau dieser Wohnungen mit der Erstellung zusätzlicher Nutzfläche verbunden. Dabei muss man unterscheiden zwischen Wohnungen, die in Wohngebäuden fertiggestellt wurden (das sind 268.774 laut Statistisches Bundesamt 2021d: 40, also über 98 Prozent aller Wohnungen) und einer kleinen Zahl von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (4.995, ebenda). Der Bau von Wohnungen in Wohngebäuden ist mit zusätzlich erstellten etwa zwanzig Prozent Nutzfläche verbunden; 2020 wurden dabei insgesamt 27,75 Millionen Quadratmeter Wohnfläche fertiggestellt sowie 7,22 Millionen Quadratmeter Nutzfläche, zusammen wurden also also **34,97 Millionen Quadratmeter** gebaut (ebenda).

Zusätzlich entstand die kleine Menge an Wohnungen in Nichtwohngebäuden, allerdings zugleich mit großer Nutzfläche, die das Bild verfälschen würde: So wurden 2020 nur 0,36 Millionen Quadratmeter Wohnfläche in Nichtwohngebäuden fertiggestellt, in denen aber zusätzlich 26,49 Millionen Nutzfläche entstanden. Diese große Fläche wird hier nicht mitgerechnet, weil sie nicht durch den Wohnungsbau verursacht wird, der in diesen Fällen nur nebenbei entsteht. Stattdessen wird die Wohnfläche analog zu den Wohnungen in Wohngebäuden um etwa zwanzig Prozent aufgerundet, dann ergeben sich weitere **0,43 Millionen Quadratmeter**. Insgesamt wurden für die im Jahr 2020 fertiggestellten 273.769 Wohnungen also 35,4 Millionen Quadratmeter erstellt, gerundet **etwa 35 Millionen Quadratmeter Neubau**.

Methodischer Hinweis: Die Summe aus Wohnfläche und Nutzfläche in der Benennung der Bautätigkeitsstatistik entspricht etwa der Netto-Raumfläche

(NRF), auf welche sich die Werte für Treibhausgasemissionen beziehen, und die daher für die weitere Berechnung der Klimabelastung gesucht wird. In der DIN 277 wird dagegen von Nutzungsfläche (NUF) gesprochen. Diese muss um die Technikfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF) ergänzt werden; deren Summe ergibt die Netto-Raumfläche (NRF) (dabonline 2016). Fachleute kalkulieren als grobe Abschätzung einen Aufschlag von zwanzig Prozent, um von der Nutzfläche auf die Netto-Raumfläche zu kommen, was den Zahlenverhältnissen in der Bautätigkeitsstatistik entspricht. Anders formuliert heißt das für die Benennungen: »Während die Nutzungsfläche nach DIN 277 auch die Wohnfläche beinhaltet, versteht man unter der Nutzfläche im Sinne der Bautätigkeitsstatistik nur die anrechenbaren Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen.« (Statistik Thüringen 2022).

Die kalkulierten 35 Millionen Quadratmeter Wohnungsneubau pro Jahr multipliziert man nun mit dem oben angegebenen Treibhauspotenzial zum Gebäude je qmNRF: von 0,4 bis 0,8 t CO_2eq/qm/NRF und es ergibt sich daraus für den Bauprozess (ohne Betrieb): *Die Klimabelastung durch die Erstellung von Wohnraum in Neubauten in 2020 beträgt einmalig 14 – 28 Millionen t CO_2-Äquivalent.*

Selbst diese Abschätzung umfasst nicht alle durch den Bauprozess verursachten Klimaschäden: »Transporte zur Baustelle und […] Bauprozesse auf der Baustelle werden derzeit nicht erfasst.« (Lützkendorf 2021: 38). Allein die Handwerkerfahrten für den Bau eines Hauses können etwa 5 – 7 kWh/Jahr/qm Energieaufwand erreichen und entsprechen damit einem Drittel der Betriebsenergie eines modernen Niedrigenergiehauses, schätzt der Architekt Ingo Gabriel (mündliche Mitteilung, 13.04.2021). Bauarbeiter legen durchschnittlich 64 Kilometer zu ihrem Arbeitsort zurück, wobei gut Zweidrittel mit dem PKW fahren (Pestel 2020: 3,6). Sobek geht sogar davon aus, dass »Transporte rund um das Bauwesen das Gros […] der Emissionen im Mobilitätssektor darstellen (Sobek 2022: 262). Der Transport von Betonschutt nach Abriss eines Gebäudes zu Deponien in Polen oder Tschechien verursache mehr Emissionen als die Herstellung des Betons (ebenda).

Abschätzung der Klimafolgen durch die gebauten Wohnungen in deren zu erwartendem Lebenszyklus (**Betrieb**): Die mit dem oben abgeschätzten Energieaufwand und Klimaschaden erzeugten Wohnungen werden eine Lebensdauer von vereinfacht gesagt fünfzig Jahren haben und in dieser Phase durch ihren Betrieb das Klima weiter belasten. Es gibt also zusätzlich zum direkt angefallenen Klimaschaden durch Treibhausgase die programmierten zukünftigen Emissionen. Kurz gesagt: ein Raum, der nicht gebaut wird, muss auch nicht geheizt werden[2] – aber die jedes Jahr zusätzlich gebauten Wohnungen werden fünfzig Jahre lang zusätzlich

---

2 Allerdings muss man berücksichtigen, dass manche der ungenutzten Räume, die durch »Wohnen für Hilfe« neu genutzt werden, zuvor möglicherweise nicht oder wenig beheizt wurden; Dank für den Hinweis an Lucy Jansen.

geheizt. Die Höhe der durch den Betrieb verursachten Klimafolgen entsprechen bei heutigen Neubauten etwa denen der Erstellung, wie es mit Bezug auf König (2017) heißt: »Denn inzwischen gehen bei einem typischen Neubau die Hälfte der Treibhausgas-Emissionen und des Energieaufwands, die über einen Lebenszyklus von 50 Jahren insgesamt verursacht werden, auf die Herstellung der Baumaterialien und des Gebäudes zurück« (Verbändeaufruf 2020: 1).

Hierzu eine Nebenüberlegung[3]: Man kann die Ansicht vertreten, dass die zukünftigen Emissionen durch den Betrieb von Gebäuden niedriger ausfallen werden, weil im Laufe der kommenden Jahrzehnte die Strom- und Wärmeversorgung komplett auf erneuerbare Energien umgestellt wird – insofern wäre es denkbar, dass der Betrieb heute gebauter Wohnungen in deren Lebenszyklus deutlich weniger Klimaschäden verursacht. Andererseits kann man argumentieren, dass heute eingebaute Gasheizungen voraussichtlich noch Jahrzehnte mit Erdgas betrieben werden und womöglich erst in dreißig Jahren entweder durch klimaneutral erzeugten Wasserstoff betrieben werden oder durch andere Heizungssysteme ersetzt werden. Als Ergebnis dieser Überlegungen wäre es möglich, einen Abschlag auf die Schätzung vorzunehmen, doch dessen Höhe wäre ähnlich unsicher wie die Schätzung selbst. Da bereits die Annahme optimistisch ist, die heute errichteten Wohnungen würden im Laufe ihres Lebenszyklus aufsummiert nur soviel weitere Betriebsenergie benötigen, wie zu ihrer Errichtung erforderlich ist, scheint es vertretbar, die mögliche zukünftige Entlastung durch andere Formen klimaschädlichen Gebäudebetriebs nicht zu veranschlagen.

Fazit *Die Klimabelastung durch den Betrieb des 2020 errichteten Wohnraums in Neubauten beträgt im Laufe ihrer Lebensdauer weitere 14 – 28 Millionen t CO_2-Äquivalent.*

Der Klimaschaden im Lebenszyklus neu gebauter Wohnungen fällt noch höher aus, wenn man auch den eines Tages anstehenden Rückbau berechnet, also Abriss. Sobek zufolge entfallen »etwa 10 % der gesamten durch das Gebäude getätigten klimaschädlichen Emissionen auf den Rückbau (Sobek 2022: 253). Mangels genauer Zahlen wird dies in der voriegenden Abschätzung nicht berücksichtigt.

Nicht enthalten in dieser Abschätzung für den Betrieb sind außerdem die Klimaschäden durch den zusätzlich erzeugten Verkehr (der wie erwähnt bereits durch die Bauphase vermehrt wird): Je mehr am Stadtrand gebaut wird oder komplett neue Baugebiete entstehen, desto länger werden tendentiell die zurückzulegenden Wege. Eine zersiedelte Landschaft und ausufernde Siedlungsräume verursachen weite Wege, die durch zusätzlichen PKW- und LKW-Verkehr das

3 Für die Diskussion zu diesem Aspekt geht der Dank an Thomas Kaulen und Uli Wischnath (siehe Verzeichnis der Interviews und Gespräche nach dem Quellenverzeichnis).

Klima belasten. Da dies zur Klimafolgenberechnung beim Verkehr gehört, also zu einem anderen thematischen Schwerpunkt, wird es in dieser Arbeit nicht beziffert.

Zuschlag für **Infrastruktur**: Je nachdem, wo die neuen Wohnungen entstehen, verursacht ihr Bau (also ihre Erstellung, der weiter oben genannte Wert) außerdem Energieaufwand für Straßen und weitere Infrastruktur (diese Überlegung geschieht analog zur Kostenbetrachtung in 2.1). Das gilt für kleine Baugebiete, aber erst Recht für komplett neu gebaute Stadtteile wie in Freiburg Dietenbach und Hamburg Billwerder. Bei sehr abgelegenen Wohnhäusern kann dies durch lange Straßen und Leitungen das Doppelte der eigentlichen Erstellungsenergie bedeuten; hier wird jedoch zurückhaltender die Variante eines Einfamilienhauses mit zusätzlichen 100 Prozent Energieaufwand für Infrastruktur betrachtet sowie bei Mehrfamilienhäusern von 40 Prozent Zusatzaufwand (ZERsiedelt 2011: 11f.). Gemittelt wird dies mit 65 Prozent; somit entsteht eine *zusätzliche Klimabelastung durch Infrastruktur von etwa 9 – 18 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent.*

Auch diese Abschätzung vernachlässigt weitere durch Infrastruktur verursachte Klimaschäden: Der Betrieb und Unterhalt der neuen Baugebiete und Stadtteile zieht dauerhaft weiteren Energieverbrauch und weitere Klimaschäden mit sich, ebenso wie deren Rückbau (Sobek 2022: 254), was hier nicht näher beziffert wird.

Nicht beziffert wird hier auch der Klimaschaden durch die Versiegelung von Boden durch Neubau: Wenn durch Siedlungsbau Kohlenstoffsenken wie Grünland oder Wald verschwinden, wird das Klima belastet. In den Klimabilanzen fasst man dies zusammen im Bereich »Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)«; die Angaben für den Bereich von Siedlungen bewegen sich zwischen 3,5 Millionen und 4,5 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalente (BMU 2021: 46, BMU/BMEL/Thünen 2018: 11). Dies bezieht sich jedoch auf den gesamten Flächenverbrauch inklusive Verkehrsflächen sowie Sport- und Freizeitflächen; von den momentan etwa 52 Hektar Flächenverbrauch täglich werden etwa 40 Hektar durch Wohnbau, Industrie und Gewerbe verursacht (Statistisches Bundesamt 2022b: 2). Davon wiederum müsste man nun den Anteil des Wohnungsneubaus abschätzen. Anhand dieser Zahlen dürfte der Klimaschaden durch veränderte Landnutzung infolge von Wohnungsneubau grob geschätzt etwa 1,5 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalente betragen. Da eine vertiefte Untersuchung im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht möglich ist, wird diese Dimension nur als Abschätzung genannt, aber nicht summiert.

Zusammenfassung

- Der gesamte Neubau von Wohnraum eines Kalenderjahres (hier 2020) in Deutschland verursacht durch Baustoffe und Erstellung einmalig 14 – 28 Millionen t CO_2-Äquivalent.

- Zusätzlich »programmiert« dieser Neubau durch den Betrieb des neu gebauten Wohnraums für dessen Lebensdauer weitere 14–28 Millionen t CO_2-Äquivalent.
- Schließlich verursacht dieser Neubau je nach Standort eine zusätzliche Klimabelastung durch die erforderliche Infrastruktur (wie Straßen) von weiteren 9 – 18 Millionen t CO_2-Äquivalent.

Insgesamt ist der Wohnungsneubau eines Jahres verantwortlich für 37 bis 74 Millionen Tonnen Treibhausgasemissionen.

Selbst diese Abschätzung dürfte zu niedrig liegen, denn sie berücksichtigt folgende Klimaschäden nicht: Bei der Erstellung die Transporte zur Baustelle, die Handwerkerfahrten und die Bauprozesse auf der Baustelle; im Betrieb der neuen Gebäude ihr späterer Rückbau sowie der erhöhte Verkehr durch längere Wege; bei den rund um neue Wohnungen entstandenen Baugebieten und Stadtteilen deren Betrieb und Unterhalt (etwa von Straßen und Schulen), sowie die Klimafolgen durch Versiegelung von Boden.

Klimaschäden nach Sektoren

Diese Treibhausgasbelastung betrifft nicht allein den Gebäudesektor, wie man angesichts des Themas Neubau vermuten könnte, sondern verteilt sich auf verschiedene Sektoren: So verursacht die Erstellung von Bauwerken Klimaschäden bei der Herstellung von Baustoffen, beispielsweise Zement, also bei der Industrie. Der Betrieb und das Heizen von Gebäuden werden hingegen in der Tat dem Gebäudesektor zugeordnet. Dennoch ist es interessant, die gesamten durch Wohnraum-Neubau verursachten Klimaschäden mit denjenigen Treibhausgasemissionen zu vergleichen, die in Deutschland durch den Gebäudesektor verursacht werden: Diese betrugen 2020 insgesamt 120 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent, wovon etwa 90 Millionen Tonnen in Haushalten verursacht werden (UBA/BMU 2021), noch 83 Millionen Tonnen waren es 2021 laut Zweijahresgutachten zum Klimaschutz (ERK 2022: 21).

Selbst bei der vorsichtigsten Abschätzung verursacht also der Bau (die Erstellung) von Wohnraum in einem Jahr in Deutschland mit etwa 14 Millionen Tonnen Treibhausgasen (CO_2-Äquivalenten) gut ein Sechstel der gesamten in Haushalten verursachten Klimaschäden. Wenn man dagegen die oberen Schätzwerte summiert, lässt sich festhalten: Bau und Betrieb des in einem Jahr in Deutschland neu gebauten Wohnraums inklusive der dadurch erforderlichen Infrastruktur wie Straßen verursachen mit 74 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent beinahe genausoviel Treibhausgase wie der Betrieb des gesamten bereits vorhandenen Wohnraums im Gebäudesektor. Nochmal anders formuliert bedeutet es, etwa 300.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen belastet das Klima annähernd so stark (bis zu vier Fünftel) wie die vorhandenen über 40 Millionen Wohnungen zu betreiben (vor allem zu heizen).

Im Sinn dieser Arbeit bekräftigt das: Um die Klimaziele zu erreichen, kommt es nicht allein darauf an, noch energieeffizienter zu bauen, sondern das Bauen selbst ist ein entscheidendes Klimaproblem. Das wird durch die folgende aktuelle Betrachtung nochmals verdeutlicht.

Klimaziele vs. Wohnungsbauziele

Einerseits hat sich die Ampelkoalition 2021 zum Ziel gesetzt, das 1,5-Grad-Klimaziel einzuhalten, also die jährlichen Emissionen von Treibhausgasen entsprechend der geltenden Klimaschutzgesetze deutlich zu mindern – andererseits sollen zukünftig 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden, was das Klima analog zur oben dargelegten Berechnung belastet (Koalitionsvertrag 2021). Die Zahlen dieser einander widersprechenden Ziele werden in Tabelle 1 gegenübergestellt.

Die Klimaziele bis 2030 wurden im 2021 geänderten Klimaschutzgesetz festgeschrieben (Bundesregierung 2021:7): Dort finden sichdie Zahlen zu den Treibhausgasen 2020, aufgeteilt nach Sektoren, und die Ziele für 2030. Daraus errechnen sich jährliche Minderungsziele für die Sektoren Gebäude und Industrie von fünf beziehungsweise sieben Millionen Tonnen.

Tabelle 1: Klimaschutzziele vs. Klimaschaden durch Wohnungsbauziele

Klimaschutzziele		
in Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent	**Gebäude**	**Industrie**
Aktuelle Werte 2020	118	186
Ziel für 2030	67	118
Minderungsziel gesamt 2020-2030	-51	-68
Minderungsziel pro Jahr	**-5**	**-7**
Klimaschaden durch Wohnungsbauziele		
in Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent	**Gebäude**	**Industrie**
Bau zusätzlicher 93.624 Wohnungen		+5 bis +10*
Betrieb im Lebenszyklus	+5 bis +10**	
Zuschlag für Infrastruktur		+3 bis +6***
Durch Wohnungsbauziele verursachter Klimaschaden pro Jahr	**+5 bis +10**	**+8 bis +16**
* und ** ohne zusätzliche Emissionen im Verkehr		
***ohne zusätzliche Emissionen durch Betrieb der Infrastruktur		

Beim Wohnungsbauziel der Ampelkoalition gehen wir in der folgenden Berechnung zu deren Gunsten davon aus, dass sie eigentlich als Ziel meinen, 400.000 Wohnungen sollten *fertiggestellt* werden, also inklusive der zuletzt 32.607 im Bestand fertiggestellten Wohnungen (siehe Erläuterung in Kapitel 1). Im Vergleich

zu 2020 müssten dementsprechend 93.624 mehr Wohnungen entstehen, denn damals wurden 306.376 Wohnungen fertiggestellt (Statistisches Bundesamt 2021c). Davon entstanden 273.769 Wohnungen durch Neubau – diese Zahl müsste also um 34 Prozent gesteigert werden (es sei denn, es solle auch mehr Wohnraum in Altbauten entstehen, doch dazu gibt es seitens der Ampelkoalition keine Aussagen). Daher verursacht das Wohnungsbauziel der Ampelkoalition 34 Prozent mehr Treibhausgase als im Jahr 2020; in diesem Verhältnis werden die oben berechneten Klimaschäden durch Wohnungsneubau in die Tabelle aufgenommen.

Die Gegenüberstellung zeigt die Größe des Widerspruchs: Während bei Gebäuden und Industrie entsprechend der Klimaziele jährlich fünf beziehungsweise sieben Millionen Tonnen weniger verbraucht werden sollen, verursachen die Wohnungsbauziele der Ampelkoalition zusätzliche Treibhausgase mindestens in ähnlicher Höhe (fünf beziehungsweise zehn Millionen Tonnen), vielleicht erheblich mehr (zehn beziehungsweise sechzehn Millionen Tonnen). In der Summe verursachen die Wohnungsbauziele der Ampelkoalition pro Jahr über die Sektoren hinweg bis zu sechsundzwanzig Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent. Zudem sind weitere Klimaschäden durch Wohnungsneubau noch nicht erfasst (zusätzlicher Verkehr, Betrieb der zusätzlichen Infrastruktur). Effizienzgewinne bei der Bau- und Heiztechnik sowie klimafreundlichere Baustoffe werden nicht ausreichen, diesen Widerspruch aufzulösen. Es wird auch nötig sein, den zusätzlichen Wohnraum durch Umbau zu schaffen sowie ohne Bauen, durch Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums.

Diese Aussage wird unterstützt durch einen Blick auf die zu erwartenden gesamten jährlichen Klimaschäden, falls tatsächlich 400.000 Wohnungen fertiggestellt würden, wie die Ampelkoalition es als Ziel formulierte. Dabei wird wie oben davon ausgegangen, dass weiterhin Wohnraum im Bestand geschaffen werden soll mit 32.607 Wohnungen jährlich. Dementsprechend müssten 367.393 Wohnungen neu gebaut werden, und zwar die Summe der bisherigen 273.769 (siehe Beginn dieses Abschnitts) und der zusätzlichen 93. 624 Wohnungen (siehe oben). Wenn man die geschilderten Klimaschäden summiert, die damit verbunden sind, bedeutet das: Durch das Erreichen des Wohnungsbauzieles von neuen 400.000 Wohnungen würden jährlich Treibhausgase von bis zu 99 Millionen Tonnen verursacht – und damit sogar mehr als der Betrieb aller über 40 Millionen bestehenden Wohnungen.

Weitere ökologische Schäden

Über die oben beschriebenen Klimaschäden hinaus belastet Bauen die Umwelt auf verschiedene Weisen, die im Folgenden skizziert werden.

Auf globaler Ebene kann man die unterschiedlichen Arten der Umweltbelastung mit dem Modell der planetaren Grenzen beschreiben, der »planetary boundaries«, entwickelt von Johan Rockström und anderen: Demzufolge verlässt das »System Erde« seinen »sicheren Betriebsmodus« (safe operating space) bereits im Be-

reich der Artenvielfalt sowie der biochemischen Belastung durch Phosphor und Stickstoff (Steffen et al. 2015). In einer Zone der Unsicherheit mit zunehmendem Risiko bewegen sich die Klimabelastung (also die oben diskutierten Schäden durch Treibhausgase) und die Folgen veränderter Landnutzung; insgesamt hat die Erde demnach bereits in vier von neun Bereichen die planetaren Grenzen überschritten (ebenda). Weitere Bereiche gilt es zu beobachten, etwa die Versauerung der Ozeane sowie die Verfügbarkeit von Frischwasser.

Bezogen auf das Bauen kann man dessen ökologischen Fußabdruck untersuchen, denn, wie der Architekt Roswag-Klinge sagt, der »Kennwert CO_2-Äquivalent […] vernachlässigt aber viele Wirkungen auf unsere Umwelt und die zunehmende Verknappung einzelner Ressourcen wie seltener Erden oder auch von Massengütern wie z.B. Sand« (GEB 2019).

Für den Flächenverbrauch lässt sich vor allem der Wohnungsneubau als Treiber feststellen (SRU 2016: 247). Die ökologischen Folgen des Flächenverbrauchs skizziert der Sachverständigenrat für Umweltfragen wie folgt: »Die Nutzung als Bauland und Infrastrukturfläche ist verbunden mit der Zerschneidung von größeren Arealen, der Veränderung der Bodenstrukturen durch Bodenabtrag und Geländemodellierung, neuen kleinklimatischen Bedingungen, Lärm- und Lichtverschmutzung sowie oftmals der Versiegelung von Böden. Die offensichtlichste Wirkung der Flächenneuinanspruchnahme ist der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sowohl das Angebot an Raum als auch die Lebensbedingungen werden maßgeblich verändert, oft mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Ökosysteme. Einflüsse auf das Platz- und Nahrungsangebot, Lärm- und Lichtbedingungen, die Barrierewirkung von Verkehrswegen, die Verhinderung von Wanderungsbewegungen bis hin zur Isolierung von Populationen sind die Folge. Neben den direkten Wirkungen des Flächenverlustes werden mittelbar auch andere Bereiche beeinflusst, wenn zum Beispiel durch Versiegelung von Flächen der Wasserhaushalt gestört wird, Kalt- oder Warmluftflüsse verändert werden oder Tierpopulationen in benachbarte Gebiete drängen. Die Anbindung neuer Siedlungsstrukturen durch Verkehrswege zieht zusätzlichen Verkehr nach sich, der wiederum Folgeeffekte hat. Besonders vielfältig ist die Wirkung der Zerschneidung« (ebenda, 249ff.).

Als weitere direkte und indirekte Umweltschäden des Bauens nennt Fuhrhop (2020): Deutsche Zementwerke verbrennen Plastikmüll, dabei »müssen Zementwerke schlechtere Grenzwerte einhalten als Müllverbrennungsanlagen und pusten jede Menge Schadstoffe in die Luft, die beim Verbrennen von Kunststoff entstehen« (ebenda: 45 mit Bezug auf Correctiv, 11.04.2018). Der Abbau von Sand führe zum illegalen Sandraub an Stränden etwa in Jamaika und zur Zerstörung von Inseln in Indonesien; für den Abbau von Kies werden in Deutschland Wälder abgeholzt, zum Beispiel in Planegg bei München (Fuhrhop 2020: 46). Die Versiegelung von Freiflächen innerhalb der Städte verstärke deren Aufheizung, obwohl angesichts des Klimawandels kühlende Bereiche wichtiger werden. Zudem sterben jährlich

etwa achtzehn Millionen Vögel, weil sie gegen Glasfassaden und Fenster prallen (ebenda).

Wohnungsneubau ist »mit einem Verbrauch von über 50 Mio. t pro Jahr an Rohstoffen [...] auch in hohem Maße rohstoffintensiv« (SRU 2018: 9). Wo diese Rohstoffe abgebaut werden, schadet das der Umwelt: »Der für Baumineralien erforderliche Abbau mineralischer Rohstoffe wie Sand oder Kies verändert die natürliche Landschaft im Abbaugebiet erheblich. Betroffen sind Naturschutzbelange und je nach den regionalen Gegebenheiten Grund- und Trinkwasserqualität, teilweise auch das Wohnumfeld und die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner, die zum Beispiel einem erhöhten Verkehrsaufkommen oder Veränderungen des Grundwasserstandes ausgesetzt sein können.« (Ebenda).

Fazit: Der Neubau von Wohnungen verursacht zahlreiche weitere ökologische Schäden, darunter Flächenverbrauch, Zersiedelung der Landschaft mit weiteren Wegen und mehr Verkehr, Versiegelung der Böden und seine Folgen für den Wasserhaushalt sowie die Aufheizung der Städte, Verbrauch von Rohstoffen.

2.1.3 Bauen aus sozialer Sicht

Einsamkeit Oben wurde beschrieben, wie sich der Flächenverbrauch durch mehr Neubau auf die Umwelt auswirkt, doch an diesem Beispiel kann man zu den sozialen Folgen des Bauens überleiten. Eine größere Zersiedelung bedeutet umgekehrt formuliert eine geringere Siedlungsdichte, also weniger dicht besiedelte Stadtviertel. Es wohnen durch mehr Neubau letzten Endes weniger Menschen in denselben Stadtvierteln, Häusern und Wohnungen. Zwar wird der unsichtbare Wohnraum in dieser Arbeit vor allem aus Sicht des Wohnraumpotenzials betrachtet, aus ökologischer und ökonomischer Sicht, aber es handelt sich beim Wohnen allein oder mit anderen um eine soziale Frage.

Wie in 2.4.1 diskutiert, wird weniger wegen gestiegener Bevölkerungszahlen neu gebaut, sondern überwiegend aufgrund eines anderen Wohnverhaltens und gestiegener Wohnfläche pro Person. Das bedeutet umgekehrt: weniger Menschen je Wohnung, und damit eine größere Gefahr von Einsamkeit.

Demographischer Wandel Das Problem der Einsamkeit verschärft sich durch die Alterung der Gesellschaft. Da massiver Neubau von Seniorenwohnungen weder realistisch ist noch ökonomisch oder ökologisch wünschenswert, wie in den vorhergehenden Unterkapiteln gezeigt wurde, sollte auf die größere Zahl älterer Menschen vor allem im Wohnungsbestand reagiert werden, in Altbauten. Dort rücken durch die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums Menschen zusammen, und grade Ältere fühlen sich sicher: »Durch Umbaumaßnahmen im Bestand mehr Personen auf ähnlich großer Wohnfläche unterzubringen, stärkt den sozialen Zusammenhalt und bietet durch eine gewisse soziale Kontrolle, ein Mehr

an Sicherheit, ohne auf technische Lösungen zurückgreifen zu müssen« (Hlasseck 2020: 62).

Das betrifft auch »Wohnen für Hilfe« als soziales Modell sowie Formen gemeinschaftlichen Wohnens (mehr dazu in 5.5). Durch eine dichte Besiedlung und gemischte Bewohnerschaft ergeben sich Kontakte von Alt und Jung mit mehr Nähe im Stadtquartier: »Die Jüngeren können dabei von den Erfahrungen und Fürsorgeleistungen der Älteren profitieren und umgekehrt« (Hlasseck 2020: 62).

Dagegen treffen die sozialen Folgen des Neubaus einerseits die älteren Menschen, die vermehrt alleim im großen Haus bleiben. Andererseits zeitigt der teure Neubau auch Folgen für wohnungssuchende jüngere Menschen, wie gleich dargelegt wird.

Soziale Spaltung Wegen der Kosten des Neubaus zählen vor allem gut Verdienende zu den Erstbeziehern von neu gebauten Wohnungen. Ein Problem ergibt sich für Geringverdiener, es sei denn, der Wohnraum wird subventioniert beziehungsweise gefördert. Neubaumieten von unter zehn Euro je Quadratmeter sind (bei Offenlegung und Einrechnung aller Kosten) kaum erreichbar. Dagegen ist neu erschlossener unsichtbarer Wohnraum in der Regel preisgünstiger, sofern kein aufwändiger Umbau erforderlich ist.

Zudem reduziert das Aufteilen der Wohnfläche an zusätzliche Personen, seien es Untermieterinnen oder Mieter, die eigengenutzte und selbst zu zahlende Wohnfläche, bietet also »das Potenzial, dass Erhöhungen von Miete und Energiekosten weniger stark auf die einkommensschwachen Haushalte durchschlagen« (Hlasseck 2020: 62).

Problematisch erweist sich Neubau auch für die soziale Mischung: »Neubaugebiete werden häufig von jungen, einkommensstärkeren Familien bezogen und repräsentieren nur einen Teil der Bevölkerung« (Hlasseck 2020: 61). Die Folge: »Die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete durch die Kommunen kann Entmischungsprozesse zur Folge haben« (SRU 2016: 251). Das leitet über zu den städtebaulichen Folgen, denn der »Wegzug in Neubaugebiete kann bei stagnierenden oder abnehmenden Einwohnerzahlen zu einer Entvölkerung des Innenbereichs (»Kernfäule«) mit Leerständen und einem Verfall der Bausubstanz führen« (ebenda).

Städtebau Wenn am Stadtrand neu gebaut wird, werden Wege länger, und das schafft neben den beschriebenen Umweltfolgen durch den zusätzlichen Verkehr auch ein soziales, nämlich gesundheitliches Problem: »Wird eine Neubausiedlung am Stadtrand gebaut, ist für alltägliche Fahrten zur Arbeitsstätte oder zum Einkaufen die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs erforderlich. Für die bereits vorhandenen Quartiere bedeutet dies eine Zunahme an Lärm- und Schadstoffemis-

sionen« (Hlasseck 2020: 61). Eine weitere soziale Folge solcher Zersiedelung sind die dadurch verursachten weiteren Wege zu Läden und Ärzten (ebenda).

Komplett neu gebaute Wohnsiedlungen oder Baugebiete bergen die Gefahr, öde statt lebendig zu wirken. Historisch hat es sich als außergewöhnlich schwierig erwiesen, lebendige neue Stadtviertel zu erbauen, mit besonderen Problemen bei den Großsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre. Umgekehrt heißt das: Je weniger neu gebaut wird, desto eher gelingt die städtebauliche Integration in gewachsene, lebendige Städte – und am besten gelingt eine Belebung der Stadt ohne Neubau, indem die ungenutzten Flächen neu genutzt werden. Neubaukritik findet sich vor allem seit den 1960er Jahren sowohl ästhetisch als auch sozial geprägt; ein prominentes Beispiel liefert Mitscherlich mit der »Unwirtlichkeit der Städte« (Mitscherlich 1965).

Entsprechende Kritik gibt es auch rund um den Erhalt des Stadtbildes. Ein Beispiel dafür bieten Konflikte bei Nachverdichtung durch Anbau, Aufstocken oder Bauen in zweiter Reihe auf vorher ungenutzten Hintergrundstücken; der Streit darum wird in 2.3.1 angesprochen. Selbst eine sogenannte »sanfte Nachverdichtung« (soft densification) durch Anbauten oder Zusatzbauten wird von der Nachbarschaft als Zerstörung des Umfelds wahrgenommen, beschreiben Kazig und Paris anhand zweier Projekte in München-Waldtrudering und Lyon: Man beklage den Verlust von Intimität sowie des idyllischen Charakters (Kazig/Paris 2017: 61ff.). Dies gilt erst Recht, wenn Nachverdichtung mit Abriss einhergeht, oft als sogenannter Ersatzneubau (Abriss, gefolgt von Neubau an gleicher Stelle), dazu unten mehr.

Durch Nachverdichtung werden innerstädtische Grün- und Freiflächen zerstört, was nicht allein wie angesprochen ein Klimaproblem darstellt: zentrale Grünflächen sind auch wichtig für lebenswerte Städte zur Naherholung (Hlasseck 2020: 61).

Leerstand Neubau verursacht nicht allein wie beschrieben unsichtbaren Wohnraum, sondern auch sichtbaren Leerstand. Vor allem in schrumpfenden Gegenden gilt tendenziell, dass jeder Neubau am Ortsrand einen Leerstand im Ortskern verursacht (Braun 2014).

Aber auf andere Weise verursacht Neubau auch Leerstand in boomenden Gegenden: Wenn Immobilien allein als Anlageobjekt gebaut werden, aber niemand darin wohnt, dann vertreibt das Investment Menschen. »Investification« wird dieser Prozess darum genannt (Fuhrhop 2020: 63f.).

Abriss Auch als Folge längeren Leerstands folgt oft der Abriss von Altbauten. Wenn der Leerstand durch an anderen Orten entstandenen Neubau mitverursacht wurde, ist eine direkte Konkurrenz zwischen Altbau und Neubau festzustellen. Eine Folge von Abriss ist der Verlust gebauter Stadtgeschichte.

Abriss ist auch eine Folge städtebaulicher Ideale, so kam es zur sogenannten Kahlschlagsanierung der 1960er/70er Jahre. Sie findet sich auch heute: Stadtviertel mit sozialen Problemen werden abgerissen wie in Duisburg Bruckhausen (Fuhrhop 2020: 83). Die dort zuvor wohnenden Menschen müssen umziehen und brauchen anderswo Wohnraum, somit schließt sich der Kreis zum Neubau.

Zusammenfassung Bei annähernd gleicher Bevölkerungszahl in Deutschland führt Neubau dazu, dass Städte und Stadtviertel weniger dicht bewohnt sind und darum weniger belebt. In Häusern und Wohnungen leben mehr Menschen allein und die Gefahr von Einsamkeit steigt. Dieses Problem verstärkt sich durch die steigende Zahl älterer Menschen im Rahmen des demographischen Wandels. Andererseits suchen in boomenden Metropolen viele Menschen dringend Wohnraum und sie können sich teuren Neubau nicht leisten. Die soziale Spaltung wird verstärkt durch ein Auseinanderdriften von teuren Neubauvierteln oder Vorortsiedlungen im Gegensatz zu manchen älteren Stadtquartieren.

Zersiedelung durch Neubau führt zu mehr Verkehr und damit zu gesundheitlichen Problemen entlang der Straßen. Verdichtung in den Städten dagegen wird oft als Zerstörung des Stadtbildes wahrgenommen und bedroht Grün- und Freiflächen, die für das Wohlfühlen und die Gesundheit wichtig sind. Neubau verursacht Leerstand in schrumpfenden Gegenden sowie beim Bau unbewohnter Anlageobjekte. Wenn viel neu gebaut wird und dadurch Leerstand steigt, befördert das direkt oder indirekt Abriss. Dieser beseitigt Zeugnisse der Stadtgeschichte und nimmt Menschen ihre Heimat.

2.2 Bauwende und Wohnwende – Zwei Formen der Kreislaufwirtschaft

Die Analyse des Neubaus als »sichtbarer« neu geschaffener Wohnraum hat verdeutlicht, welche schädlichen Folgen die bisher verfolgte Wohnraumpolitik nach sich zieht. Neben den hohen Kosten, den sozialen Folgen und dem Flächenverbrauch ist die Klimakrise für sich betrachtet bereits Grund genug, Bauen und Wohnen zu verändern. Im Rahmen einer Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft wurde dabei bislang vor allem eine Bauwende gefordert, um neben einer Energiewende und einer Verkehrswende der Klimakrise zu begegnen (Architects for Future 2022, Deutscher Bundestag Petition 2020). Dabei soll die Energieeffizienz weiter gesteigert werden und es wird der Einsatz klimafreundlicherer Baustoffe gefordert, etwa Holz sowie Dämmstoffe aus nachwachsenden Ressourcen. Um die Klimabilanz über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden zu senken, wird außerdem eine Kreislaufwirtschaft des Bauens gefordert, bei der einmal benutzte Baustoffe nach Abriss oder Umbau wieder verwendet werden (ebenda; EU 2020).

Diese Denkweise wird in der vorliegenden Arbeit auf das Wohnen übertragen: Als Wohnwende kann man eine »Kreislaufwirtschaft des Wohnens« bezeichnen, in der Wohnraum immer wieder neu genutzt wird. Einerseits soll Leerstand vermieden werden und Wohnraum durch Umbau gewonnen werden; die dadurch zu gewinnenden Flächenpotenziale wurden bereits andernorts erforscht und sie werden im folgenden Abschnitt abgeschätzt. Andererseits geht es um den neuen Ansatz einer Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums. Wenn beides gelingt, könnte ein Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt entstehen, das auf Neubau weitgehend verzichtet. Dazu wird weiter unten der Begriff der Wohnkonsistenz eingeführt und theoretisch aus der Wohnsuffizienz hergeleitet. Eine solche Wohnkonsistenz würde dazu führen, dass jeder und jede den passenden Wohnraum erhält. Das könnte man als Fernziel des theoretischen Modells bezeichnen. Auf dem Weg dorthin steht die Frage, wie der unsichtbare Wohnraum zu erschließen ist. Der diesbezügliche Stand der Forschung folgt am Ende dieses Kapitels.

2.2.1 Potenziale durch Umbau und Leerstand

Die derzeit etwa 30.000 Wohnungen, die im Bestand geschaffen werden, verteilen sich auf »Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen« (Statistisches Bundesamt 2020a: 5). Diese Zahl könnte in folgenden Bereichen erhöht werden:

- Für das Aufstocken von Wohngebäuden schätzt eine Studie ein Potenzial von 1,1 bis 1,5 Millionen »Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er Jahre« (Tichelmann et al. 2019: 9). Darin sind also keine älteren oder jüngeren Wohngebäude enthalten. Für das Aufstocken von Bürogebäuden sowie von weiteren Nichtwohngebäuden (wie Supermärkten) schätzt eine weitere Studie das Potenzial auf 500.000 beziehungsweise 400.000 Wohnungen (Arge 2022: 47). Angesichts dieses Potenzials von bis zu 2,4 Millionen Wohnungen durch Aufstocken scheint es angemessen, dies auf ein Jahr heruntergerechnet als grobe Abschätzung bei etwa 40.000 zu gewinnenden Wohnungen anzusetzen, davon 25.000 bei Wohngebäuden, 10.000 bei Bürogebäuden und 5.000 bei weiteren Nichtwohngebäuden. Darüber hinaus seien weitere 5.000 zusätzliche Wohnungen jährlich durch Anbauten angesetzt.
- Es folgen zwei weitere Varianten umweltschonender Wohnraumbereitstellung: Ausbau (nicht Aufstocken) bereits vorhandener Dachgeschosse; mit Blick auf das zuvor genannte Potenzial beim Aufstocken dürften auch beim Ausbau eine zusätzliche Größe von 10.000 Wohnungen möglich sein.
- Es folgt die Umnutzung von leerstehendem Büroraum: Allein in den größten 19 deutschen Bürostandorten betrug der Leerstand 2021 etwa 4,5 Millionen Quadratmeter, was umgerechnet etwa 56.000 Achzig-Quadratmeter-Wohnun-

gen entspricht (DZ Hyp 2021: 5). Das Potenzial für die Umnutzung von Büros wird in einer aktuellen Studie mit umgerechnet 1,86 Millionen Wohnungen angegeben (Arge 2022: 43). Als einen der Gründe nennen die Autoren einen dauerhaften Trend zu mehr Home Office; dieses Potenzial schätzt eine frühere Studie sogar auf etwa zwanzig Millionen Wohnungen bis 2040, also rund 100.000 Wohnungen pro Jahr (Arge 2020: 21). Diese hohe Zahl wird hier nicht übernommen, da die Umnutzung von Büros zu Wohnungen erhebliche technische und rechtliche Hemmnisse überwinden muss (BMI 2021). Stattdessen wird ein Potenzial von 15.000 Wohnungen pro Jahr durch Umnutzung von Büros angesetzt.
- Wohnungsteilung wird an dieser Stelle nicht nähe beziffert, obwohl sie in der Statistik als geschaffener Wohnraum im Bestand auftaucht. Sie gehört jedoch auch zum unsichtbaren Wohnraum, wenn die abgeteilte Fläche nicht genutzt wurde; daher wird dieser Aspekt später in dieser Arbeit bei den Kurzfallstudien näher betrachtet.

Dazu kommen Potenziale durch neue Nutzung von leerstehendem Wohnraum:

- Die Wiedernutzung von Leerstand im engeren Sinne schöpft aus einem Stand von 1,8 Millionen leerstehenden Wohnungen laut Zensus 2011 (Statistische Ämter 2015: 19). Dieser ist durch den Zuzug vieler Flüchtlinge 2015/2016 gesunken, um dann bis 2018 mit etwa 1,7 Millionen wieder annähernd das vorherige Ausmaß anzunehmen (BBSR 2020e: 8). Prognosen sagen einen Anstieg auf knapp 3 Millionen leerstehende Wohnungen in 2030 voraus, vor allem in schrumpfenden Regionen (Braun et al. 2020). Dementsprechend gibt es ein Potenzial für aus Leerstand gewonnenem neuen Wohnraum vor allem durch Maßnahmen gegen regionale Ungleichheit (Fuhrhop 2020: 189ff.); es wird im Folgenden in einer groben Abschätzung auf 25.000 Wohnungen pro Jahr angesetzt. Doch auch in Großstädten gibt es Potenziale, etwa wenn die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen beendet wird. Ein Beispiel aus Nürnberg zeigt, wie der Erlass einer Zweckentfremdungs-Satzung und die Ahndung von Verstößen innerhalb eines Jahres knapp 100 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuführte (Stadt Nürnberg 2020). Zur Zweckentfremdung gehört in derartigen kommunalen Satzungen üblicherweise auch der Leerstand, der oft spekulativ vor einem möglichen Verkauf zustandekommt; insgesamt scheint ein Potenzial von 10.000 Wohnungen jährlich aus ehemals zweckentfremdetem Wohnraum (insbesondere Leerstand) denkbar. Die Anwendung weiterer Werkzeuge zur Erfassung und Minderung von Leerstand, etwa ein Leerstandsmanagement, könnte ebenfalls 10.000 Wohnungen pro Jahr erschließen (Fuhrhop 2020: 184ff.).

- Dazu kommt der faktische Leerstand von Zweitwohnungen als Anlageobjekt in Metropolen im Sinne der Investification; der Vergleichswert für New York beträgt etwa 80.000 Wohnungen (Gaumer 2018).

Insgesamt ergeben sich die nachfolgenden Zahlen.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Neubauten	
Aufstocken von Wohnbauten	25.000 Wohnungen
Aufstocken von Bürobauten	10.000 Wohnungen
Aufstocken Supermärkte u.ä	5.000 Wohnungen
Anbauten	5.000 Wohnungen
Zwischensumme	*45.000 Wohnungen*
Baufertigstellungen von Wohnungen in Bestandsbauten	
Umbau (wie bisher)	30.000 Wohnungen
Ausbau (Dachgeschosse)	10.000 Wohnungen
Umnutzung (Büro zu Wohnraum)	15.000 Wohnungen
Zwischensumme	*55.000 Wohnungen*
Wohnraum in ehemaligem Leerstand	
Leerstand regional	25.000 Wohnungen
Leerstand Zweckentfremdung	10.000 Wohnungen
Leerstand weitere Werkzeuge	10.000 Wohnungen
Bisherige Zweit-(Dritt-)Wohnungen	15.000 Wohnungen
Zwischensumme	*60.000 Wohnungen*

Ein Hinweis: Durch Aufstocken entstandenen Wohnraum kann man als »im Bestand fertiggestellt« betrachten, da ein vorhandenes Gebäude erweitert wurde; dies entspricht der Einordnung des statistischen Bundesamtes. Bezüglich der Klimabelastung wird jedoch (bis auf das Fundament) neu gebaut, insofern wird es hier beim Neubau eingeordnet; genauso verfährt auch der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU 2018: 8).

2.2.2 Passender Wohnraum: Wohnkonsistenz

Im deutschen Wohnungsbau wurden im Jahr 2019 etwa 243 Milliarden Euro investiert (BBSR 2020c: 16), und davon flossen, obwohl seit zehn Jahren immer mehr neu gebaut wird, 69 Prozent in den Wohnungsbestand und weniger als ein Drittel in den Neubau (ebenda: 30). Diese Forschungsarbeit wirft einen Blick auf die Überlegung, wie es wäre, den Anteil der Modernisierung und Instandhaltung von Altbauten am Bauvolumen gegen hundert Prozent gehen zu lassen, während fast nicht mehr neu gebaut würde.

Damit verbunden wäre das Ziel, die ökologischen, ökonomischen und sozialen Folgeschäden des Neubaus zu beseitigen, die zu Beginn dieses Kapitels dargestellt wurden. Unter anderem ist der Wohnungsneubau im Unterschied zur Sanierung erheblich materialintensiver: »Während der Wohnungsneubau 2016 nur 29 % des Finanzvolumens für Neubau und Sanierung von Wohnraum ausmachte (Bundesstiftung Baukultur 2017, S. 32), war er Schätzungen zufolge für 71 % der für den Wohnungsbau benötigten Baumineralien (in Mio. t pro Jahr) verantwortlich…)« (SRU 2018: 9).

Es geht nicht um die viel diskutierte Kreislaufwirtschaft des *Bauens*, bei der Baustoffe ein- und ausgebaut und in verschiedenen Häusern wieder verwendet werden – den unsichtbaren Wohnraum zu nutzen würde zu einer »Kreislaufwirtschaft des *Wohnens*« beitragen, in der Räume nacheinander von verschiedenen Personen genutzt werden. Dies entspricht einem neu definierten Begriff. Eine »urbane Kreislaufwirtschaft« wird durchaus diskutiert, etwa als »urban circular re-use of abandoned or underused properties« im Rahmen von »circular cities« (Urban Agenda 2019: 17f.). Doch geht es dort meist um Innenentwicklung (SRU 2018: 8). Beispielsweise behandelt das Handbuch der »Urban Agenda for the EU« zu nachhaltiger Kreislaufwirtschaft von Flächen und Gebäuden primär Leerstand und Zwischennutzungen, was dort auch problematisiert wird: So gehe es zwar prinzipiell auch um untergenutzte Flächen in Gebäuden, deren Nutzung intensiviert werden könnte, »Underused spaces/buildings: have currently some type of use which could be densified«, aber sie widmen sich im Handbuch vorwiegend leerstehenden Flächen und Gebäuden, denn diese Fälle seien einfacher zu diskutieren und zu handhaben als untergenutzte Flächen und Gebäude (Urban Agenda 2019: 29).

Aus der Definition einer »Kreislaufwirtschaft des Wohnens« folgt der Begriff einer »Wohnkonsistenz«. Da hiermit die Begriffe der Kreislaufwirtschaft und der Konsistenz anders genutzt werden, als vielfach üblich, wird dies nachfolgend vertieft.

Huber bezeichnet mit Konsistenz die Einführung von neuen Technologie- und Produktlinien, die darauf abzielen, »die ökologische »Qualität« der industriegesellschaftlichen Stoffumsätze so zu verändern, dass sie sich in den Naturstoffwechsel wieder besser einfügen« (Huber 2000: 3). Das Ziel ist also, »in

ökologisch betroffenen Bereichen konsistente Stoffströme herzustellen« (Kahlenborn et al. 2019: 57). Damit nähert man sich der Definition einer Kreislaufwirtschaft: »A circular economy describes an economic system that is based on business models which replace the ›end-of-life‹ concept with reducing, alternatively reusing, recycling and recovering materials in production/distribution and consumption processes, thus operating at the micro level (products, companies, consumers), meso level (eco-industrial parks) and macro level (city, region, nation and beyond), with the aim to accomplish sustainable development, which implies creating environmental quality, economic prosperity and social equity, to the benefit of current and future generations« (Kirchherr et al. 2017: 224).

Kurz gefasst werden Konsistenz und Kreislaufwirtschaft oft gleichgesetzt, vor allem in Bezug auf Produktion und Material. So wird im Glossar der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung beim Stichwort Konsistenz auf »zirkuläres Wirtschaften« verwiesen (Glossar 2020: 134). Bei Kemfert heißt es: »Konsistenz, Kreislaufwirtschaft, also eine Welt ohne Abfälle, in der alles wiederverwertet wird« (Kemfert 2020).

Bei der Übertragung dieser Begriffe auf Bauen und Wohnen ergeben sich einige Schwierigkeiten. Der auf Stoffströme und Material bezogene Grundgedanke der Konsistenz findet sich beim Bauen wieder, als Kreislaufwirtschaft oder »cradle-to-cradle« (Kahlenborn et al. 2019: 57). Wenn man jedoch den gebauten Wohnraum als »Produkt« ansieht, haben wir untypisch lange Lebenszyklen im Vergleich etwa zur Industrieproduktion von Konsumgütern: In dieser Arbeit und in Ökobilanzen geht man oft von fünfzig Jahren Lebensdauer von Gebäuden aus, doch wir wissen, dass manche Häuser auch hundert und mehr Jahre stehen und nutzbar sind.

Damit erhöht sich die Bedeutung der Suffizienz als besserer Nutzung der vorhandenen Wohnfläche, zusammengefasst im Begriff der Wohnsuffizienz. Dies ist umso wichtiger, als der langen Nutzungsdauer von Wohnbauten ein hoher Energieaufwand bei dessen Erstellung gegenübersteht, wie dieses Kapitel in Bezug auf die Klimaschäden des Neubaus deutlich gemacht hat. Die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums trägt zur suffizienten Flächennutzung bei. *Wohnsuffizienz* konsequent über den Lebenszyklus von Gebäuden hinweg angewendet führt zur *Wohnkonsistenz*: Wohnraum wird im Laufe der Wohnbiographien immer wieder neu genutzt. Diese Kreislaufwirtschaft des Wohnens benutzt den Begriff der Konsistenz anders, als bei vergleichsweise kurzlebigen Produkten üblich ist. Wohnräume eines Hauses werden nacheinander von verschiedenen Personen genutzt, und das Ziel einer entsprechenden Politik wäre es, die Zyklen der Nutzung an passenden Stellen der Wohnbiographien zu beschleunigen, um die Entstehung unsichtbaren Wohnraums zu verhindern. Wie dies in der bisherigen Forschung untersucht wurde, wird im unten folgenden Literaturüberblick dargelegt.

Zuvor ein Hinweis: Der Begriff der Konsistenz passt nicht allein in der theoretischen Einordnung in Aspekte der Nachhaltigkeit, sondern auch in der Beschrei-

bung des untersuchten flächensparenden Wohnverhaltens: »konsistent« kann man auch als »stimmig« übersetzen, und es geht um eine stimmige Zuordnung von Wohnraum zu Wohnwünschen und Wohnbedürfnissen. Das umfasst das in der Suffizienzliteratur genannte »Rightsizing« (Hammond et al. 2018), also einerseits die freiwillige Verkleinerung (»Downsizing«), andererseits sozial notwendige Vergrößerung von Wohnraum. So gesehen kann man *Wohnkonsistenz* auch mit *Wohnraumstimmigkeit* übersetzen.

2.3 Eingrenzung des Themas unsichtbarer Wohnraum

Da es sich beim unsichtbaren Wohnraum um ein neues Forschungsgebiet handelt, wird es im Folgenden thematisch von verschiedenen Seiten eingegrenzt und eine Definition erarbeitet. Diese Eingrenzung des Themas schafft die Voraussetzung für die dann folgende interdisziplinäre Literaturanalyse.

2.3.1 Räumlich-systematische Einordnung

Eingangs dieser Arbeit wurden drei Typen unterschieden, Wohnraum zu schaffen: im Neubau, im Altbau (also durch Maßnahmen im Wohnungsbestand) oder durch den unsichtbaren Wohnraum (Abbildung 1). Als Vertiefung wird der unsichtbare Wohnraum nun in ein komplexeres Modell eingeordnet: der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) zeigt in einer Übersicht dreizehn »baulich-räumliche Typen der Wohnraumbereitstellung« (SRU 2018: 8) und geht dabei von außen (vor der Stadt oder am Stadtrand) nach innen, sowie vom Neubau zum Altbau. Das eine Extrem bildet der Neubau auf der »grünen Wiese«, dann folgen schrittweise ökologisch verträglichere Typen. Nach Ausbau, Aufbau, Anbau und Umnutzung folgt bislang als dreizehnter und letzter Typ der Leerstand von Wohnraum – mit dieser Forschungsarbeit wird es um eine vierzehnte Kategorie ergänzt, den ungenutzten, unsichtbaren Wohnraum (siehe entsprechend ergänzte Abbildung 3). Bei der Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums geht es nicht um sämtliche Formen flächensparenden Wohnens, insbesondere nicht um Neubau, auch wenn es sich dabei um ein benachbartes Thema handelt. So könnten flächensparende und flexible Neubauten langfristig den Verbrauch von Wohnfläche mindern:

- Kleine Wohnungen oder kleinere Häuser können Fläche sparen, doch ob das der Fall ist, bemisst sich an der Wohnfläche pro Person.
- Kleine Apartments (etwa Mikrowohnungen) können ebenfalls flächensparend wirken, allerdings sollten sie nicht zu klein sein, wie bei der sozialen Eingrenzung des Themas in 2.3.2 diskutiert wird.

- Kleine »Tiny Houses« sind in den letzten Jahren in Mode gekommen (Fuhrhop 2019: 38), allerdings sparen sie nur dann Wohnfläche, wenn Menschen dafür eine größere Wohnung verlassen, was rechtlich nur selten möglich ist; ein Tiny House als zweiter Wohnsitz erhöht dagegen die Pro-Kopf-Wohnfläche.
  Fläche sparen können kleine Zusatzbauten auf dem eigenen Grundstück, etwa »granny homes« oder »accessory dwelling units« (ADU) in den USA, in denen meist Großeltern nahe bei der Familie wohnen, und wo manchmal die Älteren aus dem Haupthaus in den Zusatzbau zogen, um den Jüngeren Platz zu machen.
- Gemeinschaftliche Wohnformen (Co-Housing, Co-Living) sparen manchmal Fläche, aber nicht immer (Schopp 2017, siehe 5.5).

Bei all diesen Varianten wird jedoch neu gebaut, und diese Formen »besseren Bauens« zählen nicht zum Thema der Forschungsarbeit. Sie behandelt auch keine innerstädtischen Neubaupotenziale. Seit Jahrzehnten werden diese Innenentwicklungspotenziale gefordert und erforscht, weil sie ökologisch weniger schädlich sind als das Bauen an den Stadtgrenzen (BBSR 2019a). Doch angesichts der dramatischen Umweltfolgen des Bauens reicht das nicht aus, wofür die Klimakrise einen doppelten Grund liefert: Zum einen schadet der Prozess des Bauens (insbesondere mit der Herstellung von Baustoffen) dem Klima, wie oben erläutert (2.1.2). Zum anderen spricht die Anpassung der Städte an den Klimawandel gegen zuviel Nachverdichtung, denn als Vorsorge gegen ein heißeres Stadtklima dienen Innenhöfe als grüne Oasen (BBSR 2020a). Auch Brachflächen und Baulücken können kühlend wirken oder zu diesem Zweck begrünt werden, mehr dazu im folgenden Absatz. Es geht also nicht allein darum, den Flächenverbrauch zu reduzieren, weil das eine Nachverdichtung samt Neubau nicht ausschließt, sondern »Planer müssen auch die Begrenzung von Gebäudeflächen insgesamt in den Blick nehmen« (Siedle 2020: 52) und weniger neu bauen, aber alte Gebäude intensiver nutzen.

Beinahe getroffen wird dies durch den Begriff »doppelte Innenentwicklung«: Bei ihr geht es einerseits um Flächenreserven innerhalb der Städte (im Gegensatz zur Außenentwicklung), aber andererseits ergänzend zu deren baulicher Entwicklung auch um innerstädtische Freiflächen, die ebenfalls entwickelt, vernetzt und verbessert werden sollen (Böhm et al. 2016: 15). Allerdings umfasst diese Definition der doppelten Innenentwicklung die Möglichkeit, innerstädtisch neu zu bauen: Zum Beispiel können Parkplätze, Straßen oder andere Flächen bebaut werden (nur eben keine entwicklungswürdigen Freiflächen wie Parks und Gärten), und bei bereits bebauten Grundstücken kann man abreißen und neu bauen. Insofern deckt sich die Bezeichnung »doppelte Innenentwicklung« nur teilweise mit der hier eingeführten Definition des unsichtbaren Wohnraums.

Abbildung 3: Baulich-räumliche Typen der Wohnraumbereitstellung

Baulich-räumliche Typen der Wohnraumbereitstellung

Wo entsteht Wohnraum?	Erklärung	Begriffliche Zuordnung
Außenentwicklung		
Neubaugebiet	Neubauten auf der „grünen Wiese“.	Wohnungsneubau
Innenentwicklung		
Nachverdichtung auf Brachflächen		
Neubebauung auf Konversionsflächen	Eine funktionale Umnutzung (Konversion) wird durch bauliche Maßnahmen ergänzt.	Wohnungsneubau
	Neubau auf einer zuvor beräumten Brachfläche.	Wohnungsneubau
Nachverdichtung in Baulücken		
Schließung des Blockrandes	Lücken, die sich im Blockrand befinden, werden durch Neubauten geschlossen.	Wohnungsneubau
Bebauung unbebauter Bauflächen	Noch unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.	Wohnungsneubau
Nachverdichtung auf Bestandsflächen		
Aufstockung	Auf ein bestehendes Gebäude werden weitere Geschosse aufgebaut.	Wohnungsneubau
Anbau	Ein bestehendes Gebäude wird horizontal um einen Gebäudekörper erweitert.	Wohnungsneubau
Verdichtung im Blockinnenbereich, Innenhofbebauung	Die Flächen im Inneren einer Blockbebauung werden nachträglich bebaut.	Wohnungsneubau
Bebauung in zweiter Reihe	Hinter bestehenden Gebäuden werden weitere errichtet.	Wohnungsneubau
Verdichtung durch Ersatzneubau	Ein nicht erhaltenswertes Gebäude wird abgerissen und durch ein Gebäude mit größerer Geschossfläche ersetzt.	Wohnungsneubau
Entwicklung von Bestandsgebäuden		
Dachgeschossausbau	Ausbau von vormals ungenutzten Dachgeschossen.	Bestandsentwicklung
Umnutzung	Funktionale Umnutzung z. B. Umnutzung von Büros in Wohnungen, auch als Konversion (s. o.) möglich.	Bestandsentwicklung
Aktivierung von Leerstand	Verringerung struktureller Leerstände.	Bestandsentwicklung
Der unsichtbare Wohnraum	Ungenutzter Wohnraum wird neuer Nutzung zugeführt.	Bestandsentwicklung

Quelle: SRU 2018:8, eigene Ergänzung

Folgen wir den Wohnraumtypen des Sachverständigenrates für Umweltfragen (SRU 2018: 8, Abbildung 1), dann geht es nach den eben diskutierten »schonenden« Varianten des Neubaus (auf Brachflächen und in Baulücken) um Nachverdichtung auf bestehenden Flächen. Dazu gehören drei Varianten des Neubaus, die also hier nicht weiter betrachtet werden, und zwar Neubau im Inneren eines Gebäudeblocks, Abriss und Neubau an gleicher Stelle (der sogenannte Ersatzneubau) sowie das Bauen in zweiter Reihe. Grade letztere beide Varianten sind aus drei Gründen kritisch zu betrachten: erstens wegen der Klimaschädlichkeit des Bauens, zweitens aufgrund der Notwendigkeit, zur Klimaanpassung bei heißeren Sommern grüne, kühlende Flächen in den Städten zu erhalten. Drittens sorgen Ersatzneubau und das Bauen in zweiter Reihe oft für Ärger in der Nachbarschaft, wenn dicht an dicht gebaut wird oder wenn architektonisch einheitliche Ensembles zerstört werden (siehe 2.1.3 zu den Folgeschäden des Bauens).

Auch an der Sorge vor solcher Nachverdichtung scheiterte 2015 ein Beratungsprojekt im münsterländischen Ahaus. Dort sollten Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern beraten werden, was sie mit ihren Häusern tun können, doch als »erster Baustein wurde beschlossen, einen Bebauungsplan zur zukünftigen geordneten Entwicklung des Wohngebietes aufzustellen« (Führs et al. 2015: 213). Nicht zuletzt wegen des Instruments des Bebauungsplans kam es zu Vorbehalten und einer Unterschriftenliste, woraufhin das Projekt beendet wurde (ebenda). Man kann in diesem Scheitern einen Vorteil der Beschäftigung mit unsichtbarem Wohnraum sehen, weil es dort grade nicht um Neubau geht und vorhandene Siedlungen in ihrem Charakter erhalten werden.

Sodann folgen Aufstockung (etwa aufgestockte Dachgeschosse) und Anbau. Beides sind Grenzfälle zwischen Altbau und Neubau, weil ein bestehendes Gebäude um einen kleinen Bauteil erweitert wird. Vor allem die Aufstockung birgt erhebliche Wohnraumpotenziale, wie in 2.2.1 ausgeführt. Anbau und Aufstockung sind weniger sichtbar als andere Bauformen und schon deswegen inhaltlich verwandt mit dem unsichtbaren Wohnraum. Im Vergleich zu anderem Neubau sind diese Erweiterungsbauten ökologisch günstiger, weil wenig (Anbau) oder keine (Aufbau) Grundfläche verbraucht wird. Außerdem kann ein kleines Haus dadurch kompakter werden und der Energieverbrauch pro Quadratmeter sinken. Dennoch handelt es sich um Neubau, der dementsprechend Energie und Material verbraucht; Anbau und Ausbau gehören darum nicht zum Forschungsgebiet.

Um einen Grenzfall auszuschließen, sei konkretisiert, dass der Anbau von *Wohnfläche* nicht behandelt wird; dagegen kann der Anbau von *Nutzfläche* zum Thema des unsichtbaren Wohnraums gehören, wenn ein Obergeschoss durch ein zusätzliches Treppenhaus erschlossen wird und dadurch zugänglich wird (Beyeler 2010: 68ff., mehr dazu in 5.3).

In der Übersicht des Sachverständigenrates für Umweltfragen folgen schließlich drei Typen der »Entwicklung von Bestandsgebäuden« mit Dachgeschossaus-

bau, Umnutzung (etwa von Büro zu Wohnen) und der Aktivierung von Leerstand. Vom Dachgeschossausbau und der Umnutzung grenzt sich der unsichtbare Wohnraum ab, weil es sich bereits um Wohnraum handelt, er wird nur nicht genutzt.

Eng verwandt ist die Leerstandsforschung, die zahlreiche Untersuchungen bietet (Korinke et al. 2017). Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass einzelne ungenutzte Zimmer noch keine leerstehende Wohnung bedeuten und daher vom Begriff des Leerstands nicht erfasst werden (Fischer/Stieß verwenden daher auch die Formulierung »verdeckter Leerstand«, Fischer/Stieß 2019b: 21). Zwar definiert eine Publikation des Bauministeriums den Leerstand auf eine Weise, die den unsichtbaren Wohnraum eigentlich umfasst: »Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden« (BMVBS/BBR 2007: 23). Faktisch jedoch widmet sich auch diese Studie dem Leerstand kompletter Wohnungen.

Diese Dissertation behandelt also nicht den Leerstand, auch nicht Leerstand durch Zweckentfremdung in Form von Spekulation (weil ein Weiterverkauf unvermieteten Wohnraums höheren Gewinn verspricht oder die Vermietung angesichts des hohen Spekulationsgewinns wirtschaftlich nicht interessant erscheint). Auch dieser Typ von Leerstand betrifft komplette Wohnungen und nicht einzelne ungenutzte Räume (oder Einliegerwohnungen). Es geht hier auch nicht um Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Vermietung als Ferienwohnung oder zur Nutzung von Wohnraum als Büro, denn in beiden Fällen ist falsche (oder eben zweckentfremdete) Nutzung das Problem, während diese Arbeit ungenutzte Räume behandelt. Nebenbei bemerkt: Die hier angeführten drei Fälle von Zweckentfremdung des Wohnraums sind vor allem ordnungsrechtlich zu untersuchen und deren Eigentümerinnen wollen die Wohnungen gar nicht nutzen, sondern durch andere Nutzung oder durch Kaufen und Verkaufen Geld verdienen. Beim unsichtbaren Wohnraum dagegen haben wir es grundsätzlich mit Bewohnern zu tun, die ansprechbar sind für Lösungen, den Raum anders zu nutzen. Ob sie wirklich etwas ändern, hängt unter anderem von persönlichen Möglichkeiten und Fähigkeiten ab, mehr dazu weiter unten.

Es geht in dieser Arbeit außerdem nicht um Leerstand aufgrund regionaler Ungleichheit zwischen Stadt und Land, zwischen Boomstädten und schrumpfenden Regionen. Auch diese regionalen Unterschiede tragen dazu bei, dass Wohnraum in manchen Orten leersteht, während er andernorts dringend gesucht wird. Doch dieses »Wo« des Wohnens ist hier nicht das Thema, sondern das »Wie« des Wohnens, auch wenn die Themen sich berühren und es zum Beispiel in einer boomenden Großstadt leichter fällt, Bewohner für ehemals unsichtbaren Wohnraum zu finden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die verschiedenen Typen, Wohnraum zu schaffen, in Theorie und Praxis selten klar getrennt werden. Wenn es etwa darum geht, was ältere Menschen nach dem Auszug ihrer Kinder tun können, dann wird zum Beispiel die Erweiterung des alten Hauses genannt oder alterna-

tiv der Umzug in ein neu gebautes generationenübergreifendes Wohnprojekt, also beidesmal ein Ausweichen auf Neubau, das nur indirekt den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen hilft (Stieß et al. 2019: 4).

Die Abgrenzung des Forschungsgebietes ist bis in die Begriffe hinein schwierig: So unterscheiden Rütter et al. (2019) »bauliche Verdichtung« und »soziale Verdichtung«. Wie zu erwarten betrifft die soziale Verdichtung den unsichtbaren Wohnraum, und zwar durch Untervermietung (Rütter et al. 2019: 51). Doch auch die bauliche Verdichtung muss man beachten, denn zu ihr gehören für Rütter et al. erstens Varianten, wo nicht komplett neu gebaut wird, sondern etwas dazugebaut wird, nämlich Anbau und Aufstockung. Zweitens gehört für sie die Umnutzung dazu (etwa einer Praxisfläche), die auch im vorhandenen und veränderten Raum denkbar ist; allerdings geht es bei Umnutzung grade nicht um vorhandenen Wohnraum, sondern um vorhandenen Büroraum oder andere gewerblich genutzte Fläche. Drittens jedoch nennen sie als Teil der baulichen Verdichtung die Aufteilung eines Einfamilienhauses in zwei oder drei kleine Wohnungen – das aber ist bei unveränderter Wohnfläche eine Strategie, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen (ebenda). Auch in den Praxisprojekten von Rütter et al. Werden diese verschiedenen Strategien verfolgt (siehe 2.4.3).

Die räumlich-systematische Einordnung des Themas erfolgte in diesem Abschnitt als Ergänzung der dreizehn »baulich-räumliche(n) Typen der Wohnraumbereitstellung« des Sachverständigenrates für Umweltfragen (SRU 2018: 8). In dessen Übersicht konnte der unsichtbare Wohnraum nicht enthalten sein, denn, den Titel der Abbildung aufgreifend, handelt es sich beim unsichtbaren Wohnraum um bereits »bereitgestellten« Wohnraum, über den die Bewohnerinnen frei verfügen können. Anders gesagt ergibt der persönlich verfügbare Wohnraum abzüglich des tatsächlich gewünschten und genutzten Wohnraums den unsichtbaren Wohnraum. Diese Formulierung wird in 2.4.4 bei einer Definition des unsichtbaren Wohnraums wiederholt, die aber erst nach dem Literaturüberblick erfolgt, um andere Definitionen und Benennungen zu berücksichtigen.

2.3.2 Soziale Eingrenzung des Themas

Überbelegung, Freiwilligkeit, Gemeinnützigkeit

Die Bewohner des unsichtbaren Wohnraums sind wie gesagt grundsätzlich ansprechbar für Lösungen, ihren Raum anders zu nutzen. Allerdings wird es unter den Angesprochenen manche geben, die momentan nichts ändern möchten, sei es wegen ihres Alters, aus Angst oder aufgrund anderer Absichten. Anders gesagt fehlen manchen die persönlichen Fähigkeiten oder Möglichkeiten; mit diesen Begriffen bezieht sich diese Arbeit auf die Theorie der sozialen Praktiken am Beispiel von Wohnpraktiken (mehr dazu in Kapitel 3). Welche Praktiken oder Verhaltensweisen dabei helfen können, den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen,

ist nicht einfach zu beschreiben: Eine soziale Eingrenzung des Themas erfordert Festlegungen und Hilfskonstruktionen und verweist unter anderem auf den Begriff der Gemeinnützigkeit. Angesichts der Rolle von Angst und Alter für die persönlichen Wohnentscheidungen gilt es, sich dem Thema »unsichtbarer Wohnraum« vorsichtig zu nähern.

Zur Behutsamkeit mahnt auch die eingangs beschriebene Ausgangslage mit rasant steigenden Mieten und Kaufpreisen in Großstädten, mit Wohnungsmangel und sozialer Spaltung (siehe 1.1). Wenn man einen Weg findet, Wohnraum zu schaffen, so wird damit ein hoher ökonomischer Wert hergestellt, das gilt beim unsichtbaren Wohnraum in Altbauten ähnlich wie beim Neubau. Daher sollen bei der Eingrenzung des Themas diejenigen Praktiken außen vor gelassen werden, die die Gefahr von Spekulation, Vertreibung und anderen unsozialen Folgen mit sich bringen. Dass es sich hier um keine theoretische Überlegung handelt, erklärt sich auch ohne vertiefte Erläuterung beim Blick auf den Wohnungsmarkt in München oder Berlin.

Die Formulierung »unsichtbaren Wohnraum nutzen« soll also nicht beinhalten, bislang nicht genutzte Wohnfläche nun zu »übernutzen«: Eine *Überbelegung* von Wohnungen wie beim erwähnten Crowding soll ausgeschlossen sein, stattdessen geht es um eine angemessene Wohnraumnutzung (mehr dazu beim Suffizienzbegriff in 2.4.3).

Diese Sorge vor Überfüllung mag konstruiert klingen, denn eigentlich geht es beim unsichtbaren Wohnraum um das Gegenteil, um ungenutzte Zimmer. Doch ein Beispiel zeigt, dass eine flächensparende Wohnform durchaus unsoziale Folgen haben kann. So suchen in beliebten Großstädten Wohngemeinschaften (WGs) große Wohnungen. Wenn dabei vier Alleinstehende ihre Budgets zusammenlegen, sind sie oft zahlungsfähiger als eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern, die denselben Wohnraum benötigt. Als Folge davon kann es passieren, dass die Familie in einer zu kleinen Wohnung bleibt oder in eine solche zieht, und dann wäre Crowding (Überbelegung) eine Folge der eigentlich flächensparenden Wohnform WG.

Wenn man eine konkrete Wohnung betrachtet und die Veränderung ihrer Bewohnerschaft, kann man eine solche unsoziale Folge über den Grundsatz der *Freiwilligkeit* ausschließen: Das Forschungsgebiet des unsichtbaren Wohnraums soll hier also nur jene Veränderungen in der Nutzung von Wohnfläche beinhalten, bei denen alle Beteiligten freiwillig handeln, etwa umziehen. Dem entspricht, dass die persönliche Aussage der Bewohner darüber entscheidet, ob es sich bei einer Fläche um unsichtbaren Wohnraum handelt, also um »subjektiven Überkonsum« (Delbaggio et al. 2018).

Allerdings reicht auch diese Formulierung nicht aus, um jegliche unsoziale Folge der Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums auszuschließen. Zur weiteren Eingrenzung daher ein weiteres Beispiel, so konstruiert auch dieses wirken mag: Nehmen wir ein großes Wohnhaus in einer beliebten Großstadt. Hier könn-

te ein Investor den bisherigen Bewohnern Geld bieten, damit sie ausziehen, dann wäre es ein freiwilliger Auszug. In die Wohnungen könnten nun mehr Menschen ziehen als vorher, es würde also unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht. Dafür wären verschiedene Varianten denkbar, wobei Überbelegung ausgeschlossen sein soll (ein negatives Gegenbeispiel wäre die Vermietung einzelner Betten in Mehrbettzimmern an Hilfskräfte etwa von Schlachthöfen). Das wäre also kein Thema, wohl aber die Vermietung vieler einzelner, kleiner Zimmer entweder als sogenannte Mikroapartments oder als kommerziell betriebene Wohngemeinschaften unter dem Namen Co-Living.

Falls die Betreibermodelle solcher Nutzungen gewerblich sind, weil sie Hotelbetrieb ähneln, fallen sie nicht unter Wohnraum im Sinne der oben vorgenommenen Eingrenzung. Es gibt jedoch Modelle von Mikroapartments oder Co-Living, die als Wohnnutzung deklariert sind. Für ein Zimmer und die Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Wohnzimmern und Küchen zahlen die Bewohnerinnen bei solchen Wohnformen teilweise 30 bis 40 Euro je Quadratmeter, und wenn die Räume möbliert sind, aber dauerhaft angeboten werden, kann das legal sein und unterliegt dann nicht Mietpreisbremsen oder Regeln gegen Zweckentfremdung (MieterEcho 2018, MieterMagazin 2019, Die Zeit 2017). Für solche Miethöhen gibt es nicht nur Beispiele in dafür errichteten Neubauten, sondern auch in umgewandelten Altbauten (wem-gehoert-moabit 2019). Zwar kosten Verwaltung und Management von kommerziellen Wohngemeinschaften Geld, was wirtschaftlich betrachtet auf die Miete umgelegt wird und daher die hohen Quadratmetermieten zumindest teilweise erklären kann; außerdem ist diese Variante gemeinschaftlichen Wohnens für manche Nutzerinnen attraktiv, die sich also freiwillig dafür entscheiden (Scanlon 2019: 37; siehe 5.5). Dennoch bleiben Zweifel, ob solche Wohnformen sozial sind. Selbst wenn man Überbelegung, Zweckentfremdung, gewerbliche Nutzung und Mietwucher ausschließt, bleibt möglicherweise mit der Umwandlung von Wohnhäusern zu Co-Living ein Modell, das unter den Begriff des unsichtbaren Wohnraums fällt, das man aber als unsozial betrachten kann.

Nun wäre es ein denkbarer Ausweg, das Thema anders einzugrenzen und nur bei Einfamilienhäusern von unsichtbarem Wohnraum zu sprechen, etwa bei ehemaligen Kinderzimmern. Doch selbst wenn dort die größeren Wohnraumreserven lagern dürften, so gibt es auch in Mehrfamilienhäusern Potenziale für eine bessere Nutzung der Wohnflächen. Kommerzielle Betreibermodelle grundsätzlich außer Betracht zu lassen, scheint ebenfalls keine ideale Lösung, weil bereits kleinere Serviceleistungen für Mieterinnen kommerziellen Charakter haben können und damit beispielsweise Hilfe bei Umzug oder Umbau per Definition nicht betrachtet würde, obwohl deren Untersuchung hilfreich sein kann.

Als Fazit sei für diese Forschungsarbeit gezogen: Es ist nicht auszuschließen, dass die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums unsoziale Folgen hat; dies ist im Zusammenhang mit dem wertvollen Gut der Wohnfläche ein unvermeidbares

Risiko. Andererseits birgt dieser Wert des Wohnraums Chancen, weil es sich so eher refinanzieren lässt, Wohnraumreserven zu heben; dies wird Thema in der Fallstudie und in den Untersuchungen zu anderen sozialen Wohnpraktiken (Kapitel 4 und 5).

Die Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums soll trotz der Schwierigkeit, das per Definition auszuschließen, nicht dazu dienen, eine unsoziale Vermarktung intensiver genutzten Wohnraums zu fördern. Darum konzentriert sich die vorliegende Forschungsarbeit im Sinne einer transformativen Wissenschaft (Schneidewind 2018) auf diejenigen Möglichkeiten, die sozialen Zielen folgen, und auf Gemeinnützigkeit. Wenn zum Beispiel älteren und hilfsbedürftigen Bewohnerinnen zu großer Wohnungen geholfen wird, ihr Haus anders zu nutzen und dadurch mehr Nähe zu gewinnen, fällt das unter *Gemeinnützigkeit* (im Sinne von § 52 (2) 4. Abgabenordnung (Gesetze im Internet 2021); mehr dazu in 5.2). Ebenso wird ein Schwerpunkt der Arbeit darin bestehen, zu untersuchen, wie der freiwerdende unsichtbare Wohnraum vor allem denjenigen nutzen kann, die besonders dringend Wohnraum suchen.

Wohnbiographien und Wohntrends

Die Forschungsarbeit auf gemeinnützige Zwecke zu konzentrieren, hilft auch bei der Auswahl derjenigen Verhaltensweisen (oder Praktiken), die den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen. Gedacht ist dabei zum Beispiel an Untervermieten etwa nach dem Modell »Wohnen für Hilfe«, oder das Teilen einer Wohnung, wie eingangs der Arbeit skizziert. Die Definition des unsichtbaren Wohnraums soll allerdings nicht jegliche Veränderung der Wohnsituation einschließen, die Fläche spart. Das leuchtet ein, wenn man sich klarmacht, was das an alltäglichen Wohnpraktiken umfassen würde: Grundsätzlich nutzen Menschen ihre Wohnung intensiver, wenn sie zusammenziehen (etwa als Paar) oder Kinder kriegen. Unser Steuerrecht und andere Regeln fördern bereits Familien sowie bei Paaren die Ehe.

Unsichtbarer Wohnraum entsteht aber typischerweise, wenn Kinder ausziehen, oder wenn Menschen sich trennen oder ein Partner stirbt. Auf diesen Situationen liegt das Forschungsinteresse, aber das bedeutet nun nicht, zu untersuchen, wie der Auszug von erwachsenen Kinder verzögert werden kann, oder umgekehrt wie man Heiraten oder allgemein Paarbildung fördern kann. All diese Verhaltensweisen zu untersuchen (oder gar zu fördern) kann nicht sinnvoll sein, und da hilft es, dass es nicht bereits gemeinnützig ist, Fläche zu sparen und Wohnraum zu schaffen. Auch die 1990 abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit sowie neue Versuche, sie wieder einzuführen, bezieht sich zum einen auf die Tätigkeit von Wohnungsunternehmen und zum anderen ausdrücklich auf das Schaffen (und Betreiben) von Sozialwohnungen, nicht aber allgemein jeder Wohnfläche (Deutscher Bundestag 2020).

Um den Umgang mit unsichtbarem Wohnraum zu untersuchen hilft es, einerseits einen Blick auf Wohnbiographien zu werfen, also wie eine Person innerhalb ihres Lebens unterschiedlich wohnt, und andererseits Wohntrends zu betrachten,

also wie sich Wohnbiographien über Generationen hinweg verändern und wie durch gesellschaftliche Trends die Menschen anders wohnen als früher.

In einer typischen *Wohnbiographie* wohnt ein Mensch anfangs bei den Eltern und zieht dann in eine eigene kleine Wohnung (oder zwischenzeitlich in ein Wohnheim oder eine Wohngemeinschaft). Nach dem Ende von Ausbildung und Studium folgt oft ein Umzug in eine größere oder in die erste eigene Wohnung. Die Wohnfläche pro Kopf steigt dementsprechend von etwa 25 Quadratmetern mit achtzehn Jahren auf knapp 35 Quadratmeter mit Ende zwanzig (Deschermeier/Henger 2015: 30). Nur in der Phase der Familiengründung sinkt die Pro-Kopf-Wohnfläche leicht und erreicht erst mit Ende vierzig wieder die knapp 35 Quadratmeter. Dann aber wächst die Wohnfläche pro Kopf mit Alter und Einkommen während der gesamten zweiten Lebenshälfte, insbesondere nach Auszug der Kinder, eventuell abermals nach Trennung vom Partner oder nach dessen Tod; Fischer/Stieß nennen das die »Nachfamilienphase« (Fischer/Stieß 2019c). So kommt es zur erwähnten Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf im Lebensverlauf bis auf 63,7 Quadratmeter bei über 80-jährigen (ebenda: 25). So entsteht im Übrigen typischerweise der unsichtbare Wohnraum: Menschen passen ihren verfügbaren Wohnraum nicht (oder erst verspätet) an den durch Auszug, Tod oder Trennung gesunkenen Bedarf an (Remanenzeffekt, Fischer/Stieß 2019a: 1356).

Diese Wohnbiographie würde eigentlich kein Problem darstellen, solange sich der Wohnungsmarkt im Gleichgewicht befindet, denn durch Tod oder durch Auszug (etwa in ein Seniorenheim) werden immer wieder große Wohnungen frei, in die dann wieder junge Menschen ziehen und dort möglicherweise Familie gründen. Den unsichtbaren Wohnraum könnte man dann als vertretbaren Raumluxus ansehen, der aufgrund historischer Entwicklung vorhanden ist, aufgrund des Wohnungsbaus vergangener Jahrzehnte. Doch aus vielerlei Gründen ist der Wohnungsmarkt nicht im Gleichgewicht, vor allem nicht in wachsenden Großstädten, stichwortartig seien als Gründe genannt der Zuzug vom Land und aus Kleinstädten (regionale Ungleichheit), der Zuzug aus dem Ausland, soziale Ungleichheit mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum; Spekulation, Zweitwohnungen und Zweckentfremdung (siehe Literaturüberblick in 2.4). Dazu kommt vor allem in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren die Alterung der Gesellschaft mit dem Renteneintritt der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge (Höger 2018), und sich verändernde Wohntrends (dazu gleich mehr). All diese Gründe verursachen den Wohnungsmangel vor allem in Großstädten.

Das führt zu der Frage, wie sich entlang der Wohnbiographie Lösungen finden, die unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, und um welche Wohnpraktiken es sich dabei handelt. Das Ziel wäre dabei, die Wohnbedürfnisse und den verfügbaren Wohnraum jeder einzelnen Person aufeinander abzustimmen, also das oben skizzierte »Rightsizing«, die Wohnkonsistenz oder auch Wohn(raum)stimmigkeit.

Dabei gilt es auch langfristige *Wohntrends* zu berücksichtigen, welche die Wohnfläche pro Kopf vergrößern. Dazu zählt gestiegener Wohlstand, der die Wohnfläche steigen lässt (Kohorteneffekt; Deschermeier/Henger 2015: 25), was außerdem den Remanenzeffekt verstärkt – wer genug Geld hat, kann nach dem Auszug der Kinder in der zu groß gewordenen Wohnung bleiben. Die Wohntrends sind aber auch eine Folge gesellschaftlicher Veränderungen: Großfamilien verschwinden, es wohnen weniger Generationen unter einem Dach oder gar in einer Wohnung und es gibt weniger Kinder innerhalb einer Generation und mehr Alleinstehende. Außerdem gibt es mehr Trennungen und mehr Alleinerziehende. Man mag das bedauern, doch die Ursache liegt auch in einer gesellschaftlichen Befreiung: »Wenn früher Oma oder Opa im gleichen Haus wohnten, dann kümmerten sich vor allem die Frauen um sie, sei es um die eigene Mutter oder die Schwiegermutter. Diese Hilfe bis hin zur Aufopferung finden wir heutzutage seltener, wenn in den Familien Männer und Frauen beide ihre Karrieren verfolgen.« (Fuhrhop 2020: 144).

Während sich traditionelle Familienstrukturen lösen und dadurch mehr Menschen in kleinen Haushalten leben oder allein, entwickeln sich, womöglich als Ausgleich und Ersatz für die verlorengegangene Nähe, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens, die die Chance auf flächensparendes Wohnen eröffnen. Dazu gehören Wohnprojekte, in denen mittlerweile eine fünfstellige oder sechsstellige Zahl von Menschen lebt, genaue Zahlen liegen hierzu nicht vor (Fedrowitz 2016, Schmid et al. 2019, Spellerberg 2018, siehe 5.5). Dazu gehört auch generationenübergreifendes Wohnen nach dem Modell »Wohnen für Hilfe«.

Wenn man angesichts der Wohntrends überlegt, welche Wohnformen zu erforschen sind, um den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, kann man zwei grundsätzliche Strategien unterscheiden: Einerseits solche, die die Trends der Vereinzelung verlangsamen (oder gar umkehren), und sich daher mit der Förderung von Familien und Großfamilien zu beschäftigen oder mit Paarsuche oder sogar Heiratsvermittlung. Andererseits kann man die neuen Trends gemeinschaftlichen Wohnens in den Blick nehmen, und hier liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit. Diese Auswahl kann man wie folgt begründen:

- Die Gemeinnützigkeit ergibt sich nicht durch jede Form des Zusammenziehens. Wenn ein beliebiges Paar zweier Menschen zusammenfindet und zusammenwohnt, ist das ihre Privatsache (dazu gleich mehr), dagegen kann es gemeinnützig sein, ein generationenübergreifendes Wohnpaar mit gegenseitiger Hilfe zu gründen oder zu vermitteln, oder den kulturellen Austausch durch die Aufnahme eines Au-Pairs.
- In ähnlichem Sinne ist nicht jede WG-Gründung gemeinnützig, wohl aber diejenige von Pflege-WGs oder manchen Senioren-WGs.

- Heiratsvermittlung ist darüber hinaus als kommerzielles Modell erfolgreich, hier liegt also keine öffentliche Aufgabe im Sinne einer transformativen Gesellschaft.
- Kinder zu kriegen beziehungsweise sie zu erziehen und mit ihnen zu leben wird zwar aus sozialen Gründen vielfältig gefördert. Im Sinne des Forschungsthemas macht das Zusammenleben mit ein oder mehr Kindern die Nutzung von Wohnraum intensiver, aber es steht (wie Heirat und Zusammenziehen) für sich allein betrachtet nicht für eine zu untersuchende Wohnform. Dagegen kann es der gemeinnützigen Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums dienen, Pflegekinder aufzunehmen.
- Die Bildung klassischer Paare und Familien ist ein etabliertes Konzept (oder auch eine soziale Praktik, siehe Kapitel 3), dagegen muss für die Gründung neuer gemeinschaftlicher Wohnformen erst ein Rahmen geschaffen werden und es müssen sich neue Strukturen aufbauen (zu »Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens« siehe Spellerberg 2018). Zudem sind diese Modelle teilweise recht komplex, etwa inklusive und integrative Mehrgenerationen-Wohnprojekte mit mehreren hundert Bewohnerinnen.
- Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt weder automatisch gemeinnützig ist noch automatisch Flächen spart: Zum Beispiel kann sich auch Wohnprojekt nennen, wenn sechs gut verdienende Personen auf großer Fläche zusammenziehen. Das mag sozial sein, aber nicht gemeinnützig; ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sollte nach einer üblichen Beschreibung »mehr als Wohnen« beinhalten (Fuhrhop 2019: 64).

Abschließend eine Bemerkung zur Trennung des Persönlichen vom Politischen. Entscheidungen für Wohnformen sind einerseits als persönlich anzusehen. Andererseits setzt die Politik dafür Rahmenbedingungen. Außerdem gehört die Versorgung mit Wohnraum zu den Grundbedürfnissen des Menschen und damit zu den Aufgaben der Politik. Als flächenverbrauchende Ressource betrifft der Umgang mit Wohnraum auch ökologische Fragen, ohnehin auch ökonomische. Insbesondere in den kommenden zehn Jahren sind die Probleme der Dreifachkrise dringend: die Bekämpfung der Klimakrise, der Wohnraummangel in Großstädten und die durch geburtenstarke Jahrgänge geprägte Alterung der Gesellschaft. Zur Lösung dieser Probleme braucht es Handlungsempfehlungen für Alternativen zum Neubau und für eine Nutzung des unsichtbaren Wohnraums. Die dafür in Kapitel 3 auszusuchenden Wohnpraktiken sollten im Sinne dieser Arbeit auf freiwilliger Grundlage ausgeübt werden und idealerweise gemeinnützigen Zwecken dienen.

2.4 Wohnsuffizienz: Stand der Forschung

Der bisherige Literaturüberblick hat das Thema eingegrenzt. Nun geht es um den Kern der Sache, den Forschungsstand zum unsichtbaren Wohnraum. Verschiedene Disziplinen beschäftigen sich mit ihm, wenn auch teilweise indirekt: Ökonomie (Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Forschung), Stadtplanung (auch kritische Stadtforschung, Stadt- und Wohnsoziologie, Architektur) sowie die Ökologie (Transformations- und Suffizienzforschung). Der Schwerpunkt der Dissertation liegt auf ökonomischer und ökologischer Sichtweise, doch andere Gebiete werden berücksichtigt.

Bei der Untersuchung zum Stand der Forschung geht es um Hinweise zum Potenzial des unsichtbaren Wohnraums. Dem ökonomisch-ökologischen Schwerpunkt dieser Arbeit entsprechend ist es das Ziel, das Potenzial zu messen und daraus vermiedene Kosten und Umweltfolgen des Neubaus abzuschätzen.

Diese Dissertation bemisst das Potenzial anhand konkreter Möglichkeiten, den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Einen Schwerpunkt bilden die Handlungsmöglichkeiten älterer Menschen im Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder. Bei der Suche nach Optionen, wie sie ihre Wohnfläche intensiver nutzen können, muss man in der Forschungsliteratur unterscheiden, wo es um unsichtbaren Wohnraum geht und wo um Neubau, weil dies wie beschrieben oft vermischt wird (vergleiche 2.3.1). Für die Ordnung der komplexen Möglichkeiten, unsichtbaren Wohnraum zu erschließen, werden auch eigene Vorarbeiten herangezogen (Fuhrhop 2020, außerdem Siedle 2020, Siedle 2023 i.V.).

2.4.1 Immobilien-/Wohnungswirtschaft

Schaut man in den ersten Band des Standardwerks zur Immobilienwirtschaftslehre von Rottke und anderen, findet man zum Wohnraum im Bestand (in Altbauten) wenig, zum unsichtbaren Wohnraum fast nichts (Rottke/Thomas 2017). Das liegt vor allem an der Konzentration des Werkes auf Neubau, verbunden etwa mit Vertiefungen zur Projektentwicklung und zum Immobilienmarkt. Historisch betrachtet lässt sich das erklären: Die immobilienwirtschaftliche Forschung entwickelte sich in Deutschland vor allem in den letzten zwanzig Jahren dynamisch, als Folge der zunehmenden Bedeutung der Immobilien als Finanzanlage und als Investitionsobjekt, die eine Professionalisierung der Immobilienbranche bewirkte und daraufhin eine Etablierung der immobilienwirtschaftlichen Forschung (Rottke 2017: 205ff.). Diese bezieht sich dementsprechend stark auf die Entwicklung von Neubauten.

Allerdings wird bei Immobilien in den letzten Jahren verstärkt der gesamte Lebenszyklus in den Blick genommen und damit auch die Phase, in der Häuser und Bewohner altern (Kurzrock 2017a: 421ff.). Beim entsprechenden Kapitel zum

Lebenszyklus findet sich dann auch im erwähnten Standardwerk ein Hinweis auf den Remanenzeffekt (Kurzrock 2017a, auch Kurzrock 2017b: 327).

Ähnlich verhält es sich mit der Nachhaltigkeit, in deren Zusammenhang die Reduzierung des Flächenverbrauchs genannt wird (Herr 2017: 485). Dabei wird allerdings nicht ausgeführt, wie dies gelingen könnte, weil der Schwerpunkt auf effizienterer Energienutzung liegt, nicht auf suffizienter Nutzung der Fläche.

Eine bessere Nutzung von Wohnraum (und dementsprechend die Entdeckung von »unsichtbarem Wohnraum«) könnte für die Immobilienwirtschaft interessant sein, wenn sie dadurch Mieter zufriedenstellt und an sich bindet, also im Rahmen professioneller Kundenbindung (Customer Relationship Management). Während des Immobilienbooms der letzten Jahre war dies aber weitgehend unnötig, denn Wohnungen verkauften und vermieteten sich in den boomenden Großstädten fast von selbst. Bezeichnenderweise erschien bereits 2009 die Erstauflage von »Customer Relationship Management – Profitabilitätsorientierte Bindung von Wohnungsmietern« von Sperl, die sich auf den von hohem Leerstand geprägten Wohnungsmarkt Anfang der 2000er Jahre bezieht (Sperl 2016). Sperl ordnet Mieter anhand ihrer Umzugsbereitschaft ein (Sperl 2016: 224ff.). Sie bringt schon damals auf den Punkt, warum sich die (vor allem kommerzielle) Wohnungswirtschaft (und in ihrer Folge die einschlägige Forschung) kaum um die Mieter und ihre Wohnwünsche kümmert: »Die Vermarktungsstrategien von Wohnungsunternehmen sind häufig auf die Immobilie als Produkt ausgerichtet und weniger auf den Mieter als Nachfrager« (Sperl 2016: 44).

Zwar hat die Wohnungswirtschaft wie beschrieben in boomenden Märkten keine Vermietungsprobleme und ist darum zumindest nicht aus diesem Grund darauf angewiesen, sich um veränderte Raumbedürfnisse der Mieter zu kümmern. Doch die Alterung der Gesellschaft, der demographische Wandel, konfrontiert auch Wohnungsvermieter und Wohnungsbewirtschafter mit den Herausforderungen, Wohnraum und die Bedürfnisse älterer Menschen aufeinander abzustimmen.

Unter diesem Blickwinkel beschäftigte sich 2014 – 2020 ein Forschungsprojekt der Age-Stiftung und anderen für Wohnungsanbieter mit dem Wohnen »An der Schnittstelle von Wohnungswirtschaft und Bewohnerschaft« (Althaus/Birrer 2020). Dabei spielt es allerdings keine Rolle, Wohnraum intensiver zu nutzen: So werden im Abschlussbericht 18 »Nutzen des Engagements für Wohnungsanbieter« aufgeführt, doch keiner davon bezieht sich auf zu gewinnenden Wohnraum, auf unsichtbaren Wohnraum oder auf Wohnfläche als Ressource (ebenda: 40f.). Bei Einzeluntersuchungen zu Umbau geht es dann auch ausschließlich um Barrierefreiheit, nicht darum, durch Umbau zu groß gewordenen Wohnraum zu teilen oder zu verkleinern (ebenda: 48ff.). Die vorgestellten Beispiele von belebter Nachbarschaft und Serviceangeboten beziehen sich auf Akteure außerhalb der jeweiligen Wohnung (ebenda: 62ff.), nicht erwähnt wird die Möglichkeit, Helfende als Untermieter aufzunehmen nach dem Modell »Wohnen für Hilfe«. Allerdings

beschreibt das Forschungsprojekt auch die Förderung von Umzug beziehungsweise Wohnungswechsel und erwähnt dabei, dass so der Wohnflächenverbrauch pro Kopf sinken kann (ebenda: 54f.).

Ausführlicher widmet sich Zimmerli dem Umzug als Angebot der Wohnungswirtschaft an ihre Mieterinnen und beschreibt beispielhaft ein Projekt der Immobilien Basel-Stadt (Zimmerli/Borner 2019: 95ff.). Umzugsservice als Dienstleistung der Wohnungswirtschaft wurde Anfang der 2000er Jahre in einem Forschungsprojekt untersucht (2001 bis 2004, Schlussbericht Scharp/Jonuschat 2004). Ähnliche Arbeiten werden im Zusammenhang mit Altersforschung und Stadtplanung am Ende des folgenden Unterkapitels 2.4.2 genannt.

Wenn sich auch in der immobilienwirtschaftlichen Literatur insgesamt wenig zum unsichtbaren Wohnraum findet, so lohnt ein Blick auf deren Analysen zum Wohnungsbedarf. Da es hier um die politisch umstrittene Frage geht, wieviel Neubau notwendig ist, spielt es eine entscheidende Rolle, wie in den Studien das Potenzial des Altbaus gesehen wird, also des Wohnungsbestands. Hier wird nun gleichsam wie ein Naturgesetz behandelt, dass mit dem Alter der Bewohner (und mit deren Einkommen) die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt, und es werden Formeln für die Alterselastizität des Wohnraumbestands diskutiert (Baldenius et al. 2019, zum Alter Deschermeier/Henger 2015, zur Einkommensabhängigkeit Kohl et al. 2019). Auf Basis eines so definierten Wohnungsbedarfes wird dann im Vergleich zu den Ist-Zahlen der Wohnungsfertigstellungen ein Nachholbedarf beziffert (Henger/Voigtländer 2019; regional differenziert Henger et al. 2015).

Solche Studien zum Wohnungsbedarf sind einflußreich, denn sie liefern Grundlagen für politische Entscheidungen zum Wohnungsbau und zu dessen Förderung, und sie erfolgen nach wachstumsorientierten Modellen. Für eine sozial-ökologische Transformation der Gesellschaft (Schneidewind 2018) ist es daher wichtig herauszufinden, ob die Pro-Kopf-Wohnfläche tatsächlich gleichsam naturgesetzlich steigt, wie es die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Analysen zum Wohnungsbedarf erscheinen lassen, und welche alternativen Wohnraumpotenziale im Bestand mobilisierbar sind.

Selten wird in Studien zum Wohnungsbedarf erörtert, was geschähe, wenn nicht so viel gebaut würde, wie vermeintlich notwendig ist, und dann fallen Stichworte wie Umzug und Wohnungsteilung, die den unsichtbaren Wohnraum betreffen (Braun 2019: 6). Henger und Voigtländer erörtern die Nutzung von vorhandenem Wohnraum durch Untermiete oder durch den Umbau zu eigenständigen Einliegerwohnungen sowie bei Mietwohnungen durch Wohnungstausch (Henger/Voigtländer 2017: 18ff.). In den obengenannten Analysen derselben Autoren zum Wohnungsbedarf werden solche Potenziale jedoch nicht beziffert. Ebenso fehlt eine Diskussion von Angeboten für Ältere, ihren Wohnraum anders zu nutzen, was den Anstieg der Wohnfläche mit dem Alter verändern würde. Von der Wahrnehmung des unsichtbaren Wohnraums bis zu den Handlungsmöglichkeiten, ihn zu

beeinflussen, klafft eine Forschungslücke in der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Literatur.

Dem entspricht eine Lücke in der wohnungspolitischen Debatte, die vorwiegend um Neubau kreist. So skizzieren Rink und Egner drei aktuelle Stränge wohnungspolitischer Debatten ab 2010: Die baupolitische (zum substanziellen Neubaubedarf), die sozialpolitische (zur neuen Wohnungsfrage) und die immobilienökonomische (zur Existenz einer Immobilienblase); alle drei berühren weder direkt Wohnungspotenziale in Altbauten noch indirekt, etwa durch das Thema Flächenverbrauch (Rink/Egner 2020: 14ff.). Zu den sieben Zielen der Wohnungspolitik in Deutschland gehören Rink und Egner zufolge weder der unsichtbare Wohnraum noch ökologische Fragen (ebenda: 23).

2.4.2 Stadtplanung

Mit Kuschinski lässt sich feststellen, »dass sich die Analysen zur Wohnungsfrage von privaten Forschungsunternehmen, Praktiker_innen und Politiker_innen stark vom wissenschaftlichen Diskurs in der (kritischen) Stadtforschung unterscheiden« (Kuschinski 2017: 107). Die oben skizzierte immobilienwirtschaftliche Literatur konzentriert sich auf die Abschätzung der Nachfrage und liefert damit eine Grundlage für die Planungen der Immobilienwirtschaft und der Wohnungspolitik, während Stadtforschung sich mit sozialer und regionaler Ungleichheit beschäftigt und mit dem Einfluss kommerzieller Wohnungsunternehmen (sinngemäß ebenda).

Dabei lässt sich der Begriff der Stadtforschung als Ausgangspunkt für eine weiter ausgreifende Aufzählung nehmen; so bezeichnen Rink und Egner die Wohnungspolitik als Gegenstand »der Immobilienökonomie, der Planungswissenschaften, der (Stadt)Geographie, der Politikwissenschaft sowie der (Stadt)Soziologie« (Rink/Egner 2020: 24), ergänzen ließen sich Humangeographie und Urbanistik. Der vorliegende Forschungsüberblick konzentriert sich neben der oben skizzierten immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Literatur auf ökologische Forschung rund um Suffizienz und Transformation (siehe 2.4.3) und in diesem Abschnitt auf Stadtplanung und teilweise Altersforschung. Eingeschoben sei ein kurzer Blick auf die Wohnungsforschung.

Unter dem Begriff der Wohnungsforschung liefern Schipper und Vollmer (2020) ein Überblickswerk historischer und aktueller Texte sozial- und raumwissenschaftlicher Disziplinen rund um Fragen des Wohnens und der Wohnraumversorgung, zu denen sich ihnen zufolge derzeit eine *Wohnungsforschung* institutionalisiere, die dem internationalen Begriff der *Housing Studies* entspreche (Schipper/Vollmer 2020: 9). Schönig und Vollmer plädieren darin für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung und verbinden Konzepte »erstens aus den auf Wohlfahrtsregimeforschung orientierten internationalen *Housing Studies*, zweitens aus der vergleichenden Stadtforschung und drittens aus der sozio-technischen Infrastrukturforschung

(Schönig/Vollmer 2020: 16). Die zusammengetragenen 19 maßgeblichen Texte thematisieren Wohnraum unter sozialen, politischen und kulturellen Blickwinkeln und es geht um die gerechte Verteilung. Angesprochen werden Aspekte wie gesellschaftliche und kulturelle Werte, bürgerlich geprägte Familienideale und »prekarisierte Wohn- und Unterbringungsformen« (ebenda: 10f.). Es geht stellenweise auch um die »räumliche Materialisierung des Wohnens« (ebenda). Allerdings fehlen Bezüge zum flächensparenden Wohnen; Schipper und Vollmer bezeichnen dies selbst als eine (dem begrenzten Umfang geschuldete) Leerstelle, ebenso wie zu wenig Texte zur »baulich-räumliche(n) Dimension der Wohnraumversorgung« (ebenda: 14).

Zusammenfassend beschäftigen sich die Wohnungsforschung und die Stadtforschung nicht direkt mit den Potenzialen des unsichtbaren Wohnraums; ihr Schwerpunkt liegt eher auf einer sozialen und politischen Analyse des Wohnens, die sich zwar durchaus ökonomischen Themen widmet, aber eher als Kritik an der Verteilung und an den Machtverhältnissen in der Wohnungswirtschaft.

Zum Verständnis der unterschiedlichen Rollen der wohnungswirtschaftlichen Akteure hilft das Drei-Sektoren-Modell der Wohnungsversorgung: der Staat (beziehungsweise Bund, Länder und Kommunen) gewährleistet eine angemessene »Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum«, weil der private Wohnungsmarkt als zweiter Sektor mit kleinen und großen Eigentümerinnen das nicht immer schafft; dazu kommen die nicht gewinnorientierten Wohnungsgesellschaften (bis hin zu gemeinwohlorientierten Wohnprojekten) (Schmitt 2017: 111f.). Der unsichtbare Wohnraum kann sowohl zu gemeinwohlorientierten als auch zu privaten Wohnungseigentümern gehören, wobei der klassische Fall der älteren Nutzer im alten Haus meist im Privateigentum stattfindet.

Alternden Einfamilienhäusern widmeten sich mehrere Forschungsprojekte der Wüstenrot Stiftung (zuletzt Simon-Philipp/Korbel 2016) sowie das internationale Forschungsprojekt »Homes-uP? Single-Family Homes under Pressure?« (Deilmann et al. 2017). Sie konzentrieren sich auf die Untersuchung von Leerstand oder alternativ die Möglichkeiten zur Verdichtung, auf Sanierung und Verbesserung der Energieeffizienz sowie auf Förderinstrumente für Bauen und Umbauen.

Aus einer eher kulturwissenschaftlichen Sicht näherte sich dem Einfamilienhaus das Forschungsprojekt 4Wände (Wilgeroth/Schimek 2018). Im abschließenden Katalog wird diskutiert, inwiefern die Flächenreserven in alten Einfamilienhäusern intensiver genutzt werden können (Mlejnek 2018, Fuhrhop 2018).

Einfamilienhäusern der Fünfziger bis Siebziger Jahre widmete sich die Ausgabe 04/2015 des »Forum Wohnen und Stadtentwicklung«. In einem Dutzend Artikel thematisieren die Autorinnen oft Umbau und Sanierung, mehrfach Leerstand, und nähern sich teilweise dem unsichtbaren Wohnraum, zumindest indirekt bei einer Beschäftigung mit der Alterung der Quartiere. In diesem Zusammenhang beschreibt Aring beispielhaft das Siedlungsgebiet Felsberg bei Kassel, dort »wurden 47 % Se-

niorenhaushalte gezählt, davon knapp die Hälfte Alleinstehende (21 %)« (Aring 2015: 192). In einer Untersuchung zu 479 Gebäuden in der Region Kassel standen ihm zufolge nur 16 leer, doch es gebe häufig eine »Unternutzung« (ebenda).

Im Rahmen von Handlungsmöglichkeiten geht es um die Zukunft der Häuser, was Ideen umfassen kann, Wohnraum nutzbar zu machen, so im Zusammenhang mit dem Projekt HausAufgaben im Münsterland (Führs et al. 2015, mehr dazu gegen Ende dieses Abschnitts). Kötter und Weiß beschreiben unter anderem die Abwehrreaktionen gegen Abriss und (Ersatz-)Neubau (Kötter/Weiß 2015: 201). Mielke benennt die fehlenden Fördermöglichkeiten für Probleme solcher alternden Gebiete (Mielke 2015). Dieser Mangel liege wohl auch daran, dass Ein- und Zweifamilienhausgebiete lange als unproblematisch galten; auch darum »wurde ihnen in der Vergangenheit kaum wissenschaftliche oder politische Aufmerksamkeit gewidmet« (Berndgen-Kaiser/Krajewski 2015: 171).

Ein ähnlich gelagertes Modellprojekt widmete sich 2012 bis 2015 der »Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre« in drei bayrischen Gemeinden. Müller-Herbers und Skorka nennen dabei folgende untersuchte Optionen: Bebauung (von Baulücken), Abriss und Ersatzneubau, Umbau und Sanierung nach Leerstand, Anbauten, Umbau, Zusammenlegung, Treffpunkt im Quartier schaffen (Müller-Herbers/Skorka 2017). Dabei scheint bei zwei dieser Möglichkeiten unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht zu werden, beim Umbau (falls eine größere zu mehreren kleineren Wohneinheiten umgewandelt wird) und in ähnlicher Form bei Zusammenlegung.

Das Einfamilienhaus untersucht Höger in seiner Dissertation zu alternden Einfamilienhausgebieten (Höger 2018). Dabei untersucht er zwölf beispielhaft ausgesuchte Gebiete aus den 1960er und 1970er Jahren und betrachtet den Generationenwechsel anhand der Zahl von Verkäufen. Er stellt fest, dass sich der Wechsel der Bewohnerschaft über einen längeren Zeitraum streckt, dabei komme es zu einer Überalterung von Einfamilienhausgebieten. Die dadurch entstehenden ungenutzten Flächen nennt er »innerer Leerstand« oder »stille Wohnraumreserve« (Höger 2018: 88). Wie solche Flächen nutzbar gemacht werden könnten, thematisiert Hartmann in seiner historisch eingebetteten Untersuchung zum Einfamilienhaus; konkret beschäftigt er sich vor allem mit (maßvoller) Nachverdichtung, mit An-, Auf- und Ersatzneubau (Hartmann 2020: 124ff., 132ff.).

Die Wohnraumreserven des unsichtbaren Wohnraums werden also in stadt- und raumplanerischer Literatur vielfach angesprochen und es gibt verschiedene Forschungsprojekte zu alternden Einfamilienhausgebieten. Das Volumen wird jedoch nicht beziffert und es gibt nur wenige Untersuchungen dazu, wie sich die Reserven (ohne neu zu bauen) heben lassen.

Eine Ausnahme bilden die Arbeiten von Siedle zur »Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand«: Sie definiert dreizehn »Flächensuffizienzstrategien« (Siedle 2020, Siedle 2021). Davon beschäftigen sich fünf mit Leerstand; im Bereich »Räu-

me mehrfach nutzen« findet sich neben drei gewerblichen Nutzungen auch das gemeinschaftliche Wohnen, hinzu kommen vier Strategien unter dem Überbegriff »Raumbedarf reduzieren«, und zwar Umzugsprämien, Umzugsberatung, Aufteilung großer Wohnungen und »Wohnen für Hilfe« (ebenda).

Strategien der besseren Nutzung von Wohnraum zeigen auch Projekte der Schweizer Architektin Beyeler. Ihre Praxisbeispiele zeigen, wie die Nutzung des unsichtbaren Wohnraums verwandt ist mit »sanften« Neubauformen wie Anbau, Ausbau und Aufbau, zu sehen im von der Age Stiftung geförderten Buch »Weiterbauen« (Beyeler/Age Stiftung 2010) und in neueren Beratungsprojekten unter dem Titel »MetamorpHouse« (Beyeler 2017a, 2017b) etwa im Ort Villars-sur-Glâne. Dort unterscheidet Beyeler zwischen Umbaureserve (das meint »nicht bewohnbare Fläche, die zu einer Wohnfläche ausgebaut werden könnte« (Beyeler 2017b: 2) und »Wohnreserve« (»bewohnbare Flächen und Räume, die wenig genutzt werden« (ebenda), letztere zählt zum unsichtbaren Wohnraum. Beyeler zeigt, wie die Beratung von Kommunen und Eigentümerinnen diese dabei unterstützen kann, Wohnraum anders und besser zu nutzen. Sie beteiligte sich auch an der Praxisphase von schweizerischen Forschungsprojekten wie Enverdi, die im folgenden Abschnitt zur Suffizienzforschung vorgestellt werden.

Im Rahmen der Regionale 2016 entstanden mit den »HausAufgaben« mehrere Beratungsprojekte im Münsterland (Führer et al. 2017, Pappenberger/Schneider 2016). Nach dem erwähnten Ärger um ein Praxisprojekt in Ahaus, das mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbunden werden sollte, entschied man sich danach für eine spielerische Herangehensweise (Führs et al. 2015: 214f.). In Wulfen-Barkenberg lenkte ein Workshop mit Fröbe den Blick auf die Qualitäten des Stadtviertels: »Unter dem Motto »Oh, wie schön ist Barkenberg« machten sich Bewohnerinnen und Bewohner auf die Suche nach ihren »Lieblingsorten« im Stadtteil« (ebenda). Über zweihundert Lieblingsorte nannten die Bewohnerinnen, außerdem wurden die Alltagswege aufgezeichnet und so das Besondere im Alltäglichen bewusst gemacht (Dorsten 2015: 30ff.).

Schließlich gab es für sechzehn Häuser einen »Häusercheck«. Dabei befragten Studierende der Architektur die Bewohnerinnen zu den Häusern und zum Wohnen und beschäftigten sich auch mit dem »Leerstand innerhalb der Immobilie« (ebenda: 58), also mit dem unsichtbaren Wohnraum. Sie entwickelten Ideen für Veränderungen und entdeckten, wie sehr sich manche Häuser bereits verändert hatten – einige berichteten von »gemeinschaftlichen Wohnkonzepten für zwei bis zu neun Personen« (ebenda: 59).

Sowohl der Münsteraner Häusercheck als auch die Beratungsprojekte von Beyeler belegen die Bedeutung einer persönlichen Ansprache von Eigentümerinnen. Daher kooperierte die Stadt München, Bereich Stadtentwicklung, mit zwei Verhaltenspsychologen: Im Rahmen des EU-Projektes Astus von 2016 bis 2019 ging es um »intensiveren Wohnraumnutzung« (Schott 2020). Mithilfe der Psychologen

befragte die Stadt Einwohnerinnen der Nachbargemeinden Haar und Neubiberg zu Motiven und Bereitschaft, den eigenen Wohnraum intensiver zu nutzen. Anhand von Berichten über Beispiele, wie Menschen ihre Wohnsituation geändert haben, entstanden vier Filme zu Wohnungstausch, zu »Wohnen für Hilfe« und zum Umzug vom Land in die Stadt (München 2020).

In der Verbindung von Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und Altersforschung findet sich das Forschungsprojekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«, das 1994 bis 1997 durchgeführt wurde; es bietet eine bis heute herausragende, umfassende Untersuchung von Programmen für Umzugsförderung und Wohnungstausch im Alter (Heinze et al. 1997, Schader-Stiftung 1997). Auf seinen Erkenntnissen basiert eine spätere Studie zu öko-effizienten Dienstleistungen, unter die der Wohnungstausch fällt (Frick et al. 1999).

Mit Umzügen befasst sich auch die Altersforschung, mit Schwerpunkt auf Umzugsmotive (beispielhaft Oswald 2012, Oswald/Franke 2014, Teti 2016, Abramsson/Andersson 2016 (zu Schweden)). In einer Untersuchung zu Wohnen und Wohnraum im Alter in den Niederlanden sprechen Clark und Deurloo von »housing over-consumption (spacious or very spacious housing)«, also von einem »Überkonsum« von Wohnraum durch große oder sehr große Wohnflächen (Clark Deurloo 2006: 8).

2.4.3 Suffizienzforschung

Der Blick auf den Wohnungsbestand entspricht der volkswirtschaftlichen Betrachtung einer ökologischen Ressource, dem Wohnraum sowie damit verbunden dem Flächenverbrauch. Bei diesem ökologischen Thema geht es nicht um die Effizienz der Nutzung von Energie, sondern um Suffizienz im Umgang mit Fläche. Gefordert ist dafür eine geeignete Suffizienzpolitik (zum Suffizienzbegriff Fischer/Grießhammer 2013, zu Suffizienzpolitik Schneidewind/Zahrnt 2013, vergleiche auch Kreimer 2020: 27f.). Die Betonung von Suffizienz statt Effizienz kann man als »sufficiency turn« der Nachhaltigkeitsforschung bezeichnen (Cohen 2020: 1).

Dabei wird unter Suffizienz beim Wohnen die freiwillige Verminderung der Wohnfläche pro Person bezeichnet, zu unterscheiden von einem mangels Einkommen erzwungenen Zusammendrängen auf engem Raum (Sandberg 2018: 162). Es geht also nicht um die eingangs in dieser Forschungsarbeit erwähnte Überbelegung von Wohnungen, das Crowding; in solchen Orten wäre mehr Wohnraum notwendig, nicht weniger.

Wenn man die freiwillige Verkleinerung und die andernorts sozial notwendige Vergrößerung von Wohnraum in einem Begriff zusammenfassen möchte, passt weniger das in der Suffizienzliteratur oft genannte »Downsizing«, sondern es geht um »Rightsizing« (Hammond et al. 2018). Mit dieser Bezeichnung kritisieren Hammond et al. unter anderem den im Begriff »downsizing« indirekt enthaltenen Vor-

wurf, ältere Menschen würden durch ihr Wohnen auf großer Fläche jungen Familien den Zugang zu Wohnraum blockieren (ebenda: 3). Rightsizing definieren sie als »an older person's active, positive choice to move home as a way of improving their quality of life«, übersetzt die aktive, positive Entscheidung einer älteren Person, umzuziehen, um die eigene Lebensqualität zu erhöhen (ebenda: 5).

Eine maßgebliche Untersuchung zur Wohnsuffizienz bildet die Studie des Umweltbundesamtes zur »Energieverbrauchsreduktion durch Verhaltensänderung«; einer ihrer Schwerpunkte ist flächensparendes Wohnen (Fischer et al. 2020, Kenkmann et al. 2019): Dabei analysieren die Forscherinnen zum Beispiel die Wohnfläche pro Person in verschiedenen Altersklassen und rechnen aus, wieviel Energie eine geringere Wohnfläche sparen würde (Fischer et al. 2020: 25f.). So betrachten sie etwa eine Gruppe von 4,4 Millionen Haushalten von Rentnern und Pensionären mit einer recht hohen Wohnfläche von etwa achtzig Quadratmetern pro Person. Wenn diese jährlich drei Prozent weniger Wohnfläche pro Kopf beanspruchten, sänke ihr Energieverbrauch von 2013 bis 2030 um 13,7 Gigawattstunden jährlich. Nicht minder beeindruckend wäre die Wohnfläche von 145 Millionen Quadratmetern, die dabei frei würde, und in der etwa drei Millionen Menschen unterkommen könnten.[4]

Methodisch wird ein solches Vorgehen in dieser Arbeit als Top-Down-Ansatz bezeichnet (die Verwendung der Begriffe Top-Down und Bottom-Up wird in der Methodenbeschreibung in 3.5.2 erläutert). Dabei wird von der Gesamtheit der Bevölkerung ausgegangen und davon eine Teilgruppe betrachtet, für die Annahmen getroffen werden, wieviel diese ihre Wohnfläche verkleinern *könnten*. Wie die Potenziale konkret gehoben werden können, dafür untersuchen die Forscherinnen insbesondere die Aufteilung von Einfamilienhäusern in mehrere kleinere Wohnugen beziehungsweise das Abtrennen einer Einliegerwohnung (Kenkmann et al. 2019: 70ff.).

Auch an diese Überlegungen anknüpfend folgte das erwähnte Forschungsprojekt LebensRäume bis 2020: Darin ergab sich bei Eigenheimbesitzerinnen ab 55 Jahren im Kreis Steinfurt, dass oft gar nicht umgebaut werden muss, denn »bei fast einem Drittel der Häuser gibt es bereits eine Einliegerwohnung; doch sind rund 60 % davon nicht vermietet« (Fischer/Stieß 2019b). In der letzten Phase des LebensRäume-Projektes wurden daher im Jahr 2020 Orientierungsberatungen durchgeführt, mit Gebäudebegehungen, Hinweisen zu energetischen Fragen und einem Schwerpunkten zu den Möglichkeiten des Wohnens im Alter (Paar 2020, Steinfurt 2020).

Um Beratungskonzepte für Wohnraum geht es auch im Forschungsprojekt OptiWohn (2019 bis 2022), an dem der Autor dieser Zeilen mitgewirkt hat, hierzu mehr in 4.5. In beiden Projekten nähert man sich der Idee einer »Wohnraumagentur«, die

4 Eigene Berechnung auf Grundlage von Fischer et al. 2020.

zu Möglichkeiten berät, Wohnraum anders zu nutzen, und die mehrfach in der Literatur diskutiert wurde (Brischke et al. 2016: 87, Kenkmann et al. 2019: 72ff., Thema et al. 2017: 79ff., Thomas 2019: 1138). Als »One-Stop-Shop« beschreiben Fischer et al. die Idee einer solchen Agentur als Beratung zum Umzug in kleinere Wohnungen oder alternativ der Bildung von Wohngemeinschaften, anknüpfend an das bestehende Modell von Wohnberatungen für ältere Menschen (Fischer et al. 2016: 325ff.). Kenkmann et al. haben den Begriff einer »kommunalen Aktionsstelle« im Bericht des Umweltbundesamtes ausformuliert (Kenkmann et al. 2019). In ähnlicher Form wurde im Lebensräume-Forschungsprojekt das Modell einer solchen Servicestelle getestet (Öko-Institut 2020).

In der Schweiz untersuchte ein Forschungsprojekt des schweizerischen Nationalfonds »Energiesparpotenziale in Haushalten von älteren Menschen (NFP 71)« (Rütter et al. 2019). Darin wird abgeschätzt, wieviel Wohnraum (und daraus abgeleitet wieviel Energie) sich sparen ließe, wenn Wohnraum intensiver genutzt wird: Erst wurden verschiedene Formen baulicher und sozialer Verdichtung untersucht wie Umzug und Wohnungsteilung sowie alternativ reine Energiesparmaßnahmen, dann gab es eine Befragung zur Bereitschaft, anders zu wohnen, und schließlich wurden die Potenziale summiert und (ähnlich wie in der UBA-Studie für Deutschland) hochgerechnet über einen längeren Zeitraum (Rütter et al. 2019: 158ff.). Danach folgte ein Umsetzungsprojekt mit Motivationsveranstaltungen und Workshops mit dem Ziel, Wohnraum besser zu nutzen (und dadurch Energie zu sparen) (Rütter 2019: 165f.).

Dieselben Akteure arbeiten seitdem an weiteren praxisorientierten Projekten (EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter (Energieschweiz 2019, EnWiA 2019), Enverdi (Enverdi 2020), Veranstaltungsformat EFH Plus ab August 2020 (EFH Plus 2020). Am Beispiel dieser Praxisprojekte zeigt sich die in 1.2.1 diskutierte Schwierigkeit, die Typen der Wohnraumbereitstellung abzugrenzen:

- Das Forschungsprojekt des schweizerischen Nationalfonds (NFP 71) beschäftigt sich auch mit unsichtbarem Wohnraum, etwa mit der Teilung größerer Wohnungen in mehrere kleine.
- Dort und in mehreren Folgeprojekten werden mit Anbau und Aufbau »kleine Neubauten« thematisiert, etwa gemeinsam mit der Architektin Mariette Beyeler unter dem Begriff »Weiterbauen« (wie in 2.4.2 erwähnt, Beyeler/Age Stiftung 2010).
- Im Enverdi-Projekt geht es zusätzlich um Abriss und Neubau von Einfamilienhäusern (als Ersatzneubau).

Schließlich wird als Ergebnis des Enverdi-Projektes ausdrücklich empfohlen, Gebäude abzureißen und an gleicher Stelle neu zu bauen (Enverdi 2020: 9), dies senke die Klimabelastung um neunzig Prozent. Dies bezieht sich auf Beispiele, in de-

nen die Neubauten oft größer sind als die abgerissenen Altbauten, wobei zudem in die neuen Gebäude oft mehr Personen (etwa Familien) einziehen, und als Ergebnis dieser Veränderungen sinken meist sowohl der Flächenverbrauch pro Person als auch der Pro-Kopf-Energieverbrauch und der absolute Energieverbrauch (ebenda). Hierzu sei angemerkt, dass neue Gebäude zwar weniger verbrauchen als alte, doch für eine korrekte Beurteilung benötigt man eine ganzheitliche Lebenszyklusbilanz, die Abriss und Neubau mit der Sanierung des Altbaus vergleicht. Angesichts der gesunkenen Betriebsenergie bei sanierten Altbauten und erst recht bei Neubauten kommt es wesentlich darauf an, auch die Erstellungsenergie zu berücksichtigen, wie eingangs dieser Arbeit erläutert, dazu kommt gegebenenfalls eine veränderte Mobilitätsenergie, falls zusätzliche Parkplätze entstehen (Fuhrhop 2020: 95ff., König 2017).

Eine Analyse verschiedener Instrumente, Wohnflächenverbrauch zu senken, bietet eine weitere Schweizer Studie (Gmünder et al. 2016). Darin werden positiv-motivierende Instrumente untersucht wie Beratung und Prämien, aber auch den Flächenverbrauch begrenzende Belegungsvorschriften. Den positiv-motivierenden Vorschlag einer »Bonuszahlung für suffizientes Wohnen« greift der Maßnahmenkatalog von GermanZero zur Erreichung des 1,5-Grad-Zieles auf (GermanZero 2021: 365ff.). Dieser stellt sieben Forderungen auf, um den Wohnflächenverbrauch zu senken. Zwei davon beschäftigen sich mit verwandten Themen wie Leerstandsbeseitigung, zwei mit übergreifenden Vorschlägen wie der besagten Bonuszahlung und der oben erwähnten kommunalen Aktionsstelle. Drei Forderungen zielen darauf ab, unsichtbaren Wohnraum zu mobilisieren: Umzug erleichtern durch ein Recht auf Wohnungstausch, Untermiete steuerlich begünstigen sowie flexibles Wohnen fördern, womit insbesondere die Förderung von Wohnungsteilung gemeint ist (ebenda).

Weitere Autorinnen beschäftigen sich mit Wohnsuffizienz (Bohnenberger 2020, Bohnenberger 2017, zu Großbritannien Huebner/Shipworth 2017), oder anders gesagt mit Energie-Einsparpotenzialen durch geringere Pro-Kopf-Wohnfläche, daher auch der Oberbegriff Energiesuffizienz (Bierwirth/Thomas 2019, Bierwirth/Thomas 2015). Cohen betrachtet den Wandel zu nachhaltigen Wohnungsgrößen (Cohen 2020): Was das konkret bedeutet, diskutiert sie mit Bezug auf den Verbrauch von Ressourcen; und sie schildert Tiny Houses und Mikroappartments.

Bei einem weiter ausgreifenden Verständnis von Suffizienz ist der Flächenverbrauch nur ein Aspekt einer ganzen Reihe von Suffizienzkriterien; so bildet die Wohnfläche pro Kopf bei Steffen und Fuchs (2015) nur eines von zehn Suffizenz-Zielen. Auch auf dieser Zieldefinition aufbauend erarbeitet Zimmermann (2018) eine Bewertungsmatrix, um die Suffizienz von Wohngebäuden zu beurteilen, in der Wohnfläche ebenfalls nur einen Aspekt von vielen ausmacht. Eine Grundlage vieler Suffizienzvorschläge bildet die Beobachtung, dass der Pro-Kopf-Stromverbrauch sinkt, wenn mehrere Personen einen Haushalt teilen (Brischke et al. 2016: 51).

Das Problem steigender Wohnfläche pro Person ist nicht neu, wie eine Untersuchung zur Entwicklung von 1978 bis 2013 zeigt, die außerdem die Gründe und mögliche Auswege zusammenfasst (Weber 2020).

Die Suffizienzforschung beschreibt vielfach die theoretischen Wohnraumpotenziale in Altbauten und liefert teilweise Abschätzungen für ihr Gesamtvolumen. Es fehlt jedoch an Untersuchungen, in welchem Maße schon heute der unsichtbare Wohnraum erschlossen wird, und welche Flächen dadurch gewonnen werden. Die erforderlichen Handlungsmöglichkeiten, etwa flächensparende Wohnformen, werden in der Literatur durchaus beschrieben, allerdings wird in der Regel nicht klar getrennt zwischen der Nutzbarmachung von bereits vorhandenem Wohnraum und inhaltlich benachbarten Themen wie Leerstandsbeseitigung, Anbau und Ausbau.

2.4.4 Definition: Der unsichtbare Wohnraum

Wie in diesem Kapitel gezeigt, finden sich in der Forschung viele Bezeichnungen, die auf den unsichtbaren Wohnraum abzielen oder eine ähnliche Abgrenzung des Themas benennen. Zu nennen sind insbesondere:

- »subjektiver Überkonsum« von Wohnraum (Delbaggio et al. 2018),
- »doppelte Innenentwicklung« (Böhm et al. 2016: 15),
- »verdeckter Leerstand« (Fischer/Stieß 2019b: 21),
- »innerer Leerstand« (Höger 2018: 88),
- »Leerstand innerhalb der Immobilie« (Dorsten 2015: 58),
- »Unternutzung« (Aring 2015: 192),
- »stille Wohnraumreserve« (ebenda),
- »Wohnreserve« (Beyeler 2017b: 2),
- »soziale Verdichtung« (Rütter et al. 2019: 51),
- »bauliche Verdichtung« durch Aufteilung eines Einfamilienhauses (ebenda),
- »intensivere Wohnraumnutzung« (Schott 2020),
- »Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand« als »Flächensuffizienzstrategie«, darunter »Räume mehrfach nutzen« und »Raumbedarf reduzieren« (Siedle 2020).

Zwar ist es mit Kreimer durchaus üblich, dass ein wissenschaftlicher Begriff »nicht nur in verschiedenen Disziplinen unterschiedlich definiert wird, sondern auch innerhalb von Wissenschaftsgebieten mehrdeutig verwendet wird« (Kreimer 2020: 23f.); die Mehrdeutigkeit entstehe »in Sozial- und Geisteswissenschaften durch die Anwendung der Interpretation als Verfahren zur Definition« (ebenda). Beim unsichtbaren Wohnraum stoßen wir jedoch auf das Problem, dass sich wie gezeigt die Wissenschaftlerinnen verschiedener Disziplinen nicht einig sind, welche Begriffe die Sache benennen, und die verschiedenen Begriffe voneinander abwei-

chende Räume beschreiben. Darum wird eine eigene **Definition** des »unsichtbaren Wohnraums« erstellt:

Beim **unsichtbaren Wohnraum** handelt es sich bereits um Wohnraum, es geht also weder um *anders* genutzte Flächen (wie Gewerbe) noch um bislang *nicht* genutzte Räume (etwa ausbaubare Dachgeschosse). Dieser Wohnraum wird jedoch nicht genutzt, womit kein Leerstand gemeint ist (im Sinne der Bezeichnung leerstehender Wohnungen, für die keine Einwohner amtlich gemeldet sind), sondern die Bewohner nutzen diese Räume nicht (wohl aber andere Räume). Dabei sagen die Bewohner selbst, dass sie diese Flächen nicht verwenden und nicht wünschen (oder nicht benötigen), sie sind also freiwillig offen für andere Möglichkeiten, den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen.

Ob der unsichtbare Wohnraum tatsächlich neu genutzt wird, hängt von den Entscheidungen der Bewohnerinnen ab. Der unsichtbare Wohnraum lässt sich auch als Differenz beschreiben: Es handelt sich um den persönlich verfügbaren Wohnraum abzüglich des faktisch genutzten Wohnraums. Als Formel bedeutet das:

$UW = W_v - W_N$ [qm]
UW: Unsichtbarer Wohnraum.
W_v : Verfügbarer Wohnraum W_N : Genutzter Wohnraum

3 Soziale Praktiken und unsichtbarer Wohnraum

Bei der Bewertung von Wohnraum stehen oft ökonomische und ökologische Aspekte im Vordergrund, auch in dieser Arbeit. Die Frage, wie flächensparend gewohnt wird, leitet den Blick aber auf den Menschen und auf soziales Verhalten. Darum folgt in diesem Kapitel eine theoretische Einbindung des Wohnens und der Aspekte, die über die Wahl von Wohnformen entscheiden. Es geht dann um die Akteure rund um Bauen und Wohnen: Sie bieten verschiedene Werkzeuge und Praktiken an. Davon interessieren hier besonders diejenigen, die den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen. Einige besonders vielversprechende werden zusammengefasst. Darunter fällt »Wohnen für Hilfe« als Thema der Fallstudie, zu der abschließend übergeleitet wird.

3.1 Theoretische Einbindung des unsichtbaren Wohnraums

Wie Menschen wohnen und dementsprechend auch, ob sie flächensparende Wohnformen wählen, kann man einerseits als Verhalten bezeichnen, dem ein dazu passendes Bewusstsein zugrundeliegt. Andererseits handelt es sich bei Wohnformen im besten Wortsinn um »Gewohnheiten«, das heißt um Alltagspraktiken beziehungsweise um soziale Praktiken. Diesen beiden Sichtweisen entsprechen zwei Theorien, die von Lorek und Spangenberg zur Erklärung von Verhaltenswandel verbunden werden (Lorek/Spangenberg 2018), und diesem verbindenden Ansatz folgt diese Dissertation. Im Folgenden wird jedoch zuerst auf die Social Practice Theory eingegangen und sie wird auf Wohnen und Räume bezogen. In 3.1.2 folgt der Blick auf den ergänzenden und verbindenden Ansatz von Lorek/Spangenberg, in 3.1.3 weitere Theoriebezüge wie der zu sozialen Innovationen.

3.1.1 Social Practice Theory: Wohnformen als soziale Praktiken

Der Social Practice Theory zufolge (Shove et al. 2012, Reckwitz 2002) sollte Nachhaltigkeitspolitik Praktiken des täglichen Lebens ins Visier nehmen. Das kann man als Gegenmodell zu verhaltensorientierten Theorien verstehen, denen zufolge

aus geändertem Bewusstsein ein geändertes Verhalten folgt (Theory of Planned Behaviour und Reasoned Action Approach, Ajzen 2012; Vergleich der Theorien in Hampton/Adams 2018, Lorek/Spangenberg 2018: 19ff.). Diese verhaltensorientierten, »behaviouristischen« Theorien stammen eher aus der Psychologie als aus den Wirtschaftswissenschaften, wie Hampton und Adams beschreiben; prominent geworden sind die Ideen durch Kahnemann, der sie in seinem Bestseller »Thinking, Fast and Slow« populär aufbereitet hat, der aber auch den Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften erhalten hat »despite reportedly never have taken a course in economics« (Hampton/Adams 2018: 215).

Hampton und Adams verweisen auch auf Thaler und Sunstein mit ihrem Bestseller »Nudge«, im Deutschen ergänzt zum Buchtitel »Nudge: Wie man kluge Entscheidungen anstößt«; der Grundgedanke ist dabei, dass es für eine Änderung des persönlichen Verhaltens – neben einem geänderten Bewusstsein – einen Anstoß braucht, der manchmal nur einen kleinen Impuls gibt. Dieses Prinzip des »Nudging« wird, so zumindest sagen es Hampton und Adams, oft mit der gesamten Verhaltenstheorie gleichgesetzt, »it has become synonymous with behavioural economics itself« (ebenda).

Hampton und Adams zufolge zeige sich jedoch grade in der Energiepolitik, dass Nudging nicht ambitioniert genug sei, um einen so weitreichenden Wandel hervorzubringen, dass die Wirtschaft radikal dekarbonisiert werde, also Treibhausgase komplett vermieden werden. Dagegen wurde die Theorie der sozialen Praktiken genutzt »to emphasise how energy demand is bound up within the doings and sayings of everyday life« (ebenda). Gewohnheiten so zu ändern, dass sie nachhaltiger sind, ist effektiver, als Menschen zu überzeugen, andere Entscheidungen zu treffen, formulieren Balke et al.: »In terms of reducing the environmental impact of consumption, practice theory suggests that transforming practices to make them more sustainable is a far more effective approach than simply persuading individuals to make different decisions« (Balke et al.: 1).

Ihnen zufolge liegt das daran, dass die Ausübung (»the doing«) verschiedener sozialer Praktiken direkt verbunden ist mit Konsum. Solche Praktiken zu untersuchen und damit das menschliche Verhalten zu betrachten, sei eine Grundlage der Sozialwissenschaften, schreiben sie unter Bezug auf Anthony Giddens' Strukturationstheorie: Menschliches Handeln und soziale Strukturen bedingten sich gegenseitig, »human agency and social structures are shaped recursively« (ebenda). Die (sozialen) Praktiken, heißt es dort weiter, also vereinfacht gesagt die Gewohnheiten und alltäglichen Handlungen, werden durch diese Strukturen und durch die Handelnden geprägt und bilden so die Grundlage unserer sozialen Ordnung.

Um noch einmal anschaulich zu machen, warum es lohnt, sich so intensiv mit dem Begriff der sozialen Praktiken zu beschäftigen, also auf die Gewohnheiten zu schauen, nicht allein auf die Handlungen, sei der Unterschied zum verhaltenstheoretischen Ansatz mit den Worten von Sovacool und Hess erklärt:

Was Menschen tun, lasse sich nicht einfach auf Haltungen oder Entscheidungen reduzieren, »what people do is never simply reducible to attitudes and choices« (Sovacool/Hess 2017: 713), sondern das Handeln (»doing« something) sei fast immer eine »performance«, eine Ausübung (sozialer Praktiken) (mehr zur »performance« weiter unten). Das wiederum ermögliche es, Prozesse eines Wandels zu analysieren, »processes of change«, schreiben sie am Beispiel von Technologien und anhand ihrer Verbreitung (ebenda).

Solche Verhaltensveränderungen sind ein Thema von Nachhaltigkeits- und Transformationsforschung. So betonen die Vertreterinnen der Social Practice Theory mit Bezug auf die Klimakrise, dass man, um Verhalten zu ändern, akzeptieren müsse, dass Verhalten (oder Praktiken menschlichen Verhaltens) letztlich unkontrollierbar sei – dies bedeute jedoch nicht, dass Politik nichts ändern könne: »It is true that since social practices are emergent, and their development unpredictable, there is little point in setting a target for practice change. After all, practices are always in transition. Nonetheless, certain policy interventions may increase the chances that more rather than less sustainable ways of life persist and thrive.« (Shove et al. 2012: 104).

Neben anderen Nachhaltigkeitsthemen lässt sich diese Theorie auf Wohnen und Flächenverbrauch anwenden: Man kann Wohnformen als soziale Praktiken verstehen, die dabei helfen können, suffizient mit der Fläche umzugehen (Hagbert 2016: 290, Lorek/Spangenberg 2019, Stieß et al. 2019: 3). Diesem Ansatz folgt die vorliegende Arbeit, trotz theoretischer Bedenken – eine Herausforderung in der Beschreibung von Wohnpraktiken ist der grundsätzliche Unterschied des Wohnens gegenüber anderen sozialen Praktiken wie Duschen oder Kaffeekochen; so umfasst Wohnen als Oberbegriff viele einzelne Handlungen. Doch es gibt Parallelen zur Frage der Nachhaltigkeit bei anderen Praktiken, denn auch beim Wohnen führt das Bewusstsein darüber, dass Flächensparen sinnvoll ist, nicht automatisch zur Wahl anderer Wohnformen.

Eine theoretische Bereitschaft, sich zu verkleinern, scheint vorhanden, das zeigt eine Umfrage im Forschungsprojekt OptiWohn unter etwa 2.500 Personen. So können sich etwa 31 Prozent der Befragten vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen; 26 Prozent können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen (OptiWohn 2020: 9, ähnlich Rump 2020: 53 mit Ergebnissen der Umfrage aus Köln; dabei bezieht sich der Anteil der Umbaubereiten nur auf die etwa ein Drittel Eigentümerinnen). Ähnliche Ergebnisse zeigt eine andere Umfrage in Gelnhausen; dort antworteten von 225 befragten Personen gut ein Viertel (26,2 Prozent), sie könnten sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen (Summe »stimme zu« und »stimme voll und ganz zu«, aus Hlasseck 2020: 50).

Die mit diesen Belegen gezeigte Bereitschaft, auf kleinerer Fläche zu wohnen, führt allerdings nicht unbedingt dazu, dass Menschen ihr Verhalten tatsächlich än-

dern, zum Beispiel umziehen. Das bekräftigt die These der Social Practice Theory, Wissen allein reiche für Veränderung nicht aus.

Man kann das theorieintern erklären, denn Bewusstsein oder Bereitschaft kann man zu den Werten (»Meanings«), zählen, womit nur eines von drei Elementen sozialer Praktiken angesprochen wäre. Der Theorie zufolge bestehen soziale Praktiken aus den drei Elementen »Materials«, »Meanings« und »Competences« (Shove et al. 2012: 37ff.). Frei übersetzen könnte man das mit Material (und Dingen), Werten sowie (persönlichen) Fähigkeiten, die gemeinsam die Alltagspraktiken ausmachen.

Nach Spurling et al. bilden die Elemente die unsichtbare Grundlage der Praktiken, während das sichtbare Verhalten als ihre Ausübung bezeichnet wird, als »performance« (Spurling et al. 2013: 48). Einen Überblick zu den drei Elementen geben Sovacool und Hess; sie fügen außerdem »Connections« (Verbindungen) als vierten Punkt hinzu, der bezüglich sozialer Praktiken zu untersuchen sei:

> »– Materials (sometimes called ›materialities‹), meant to include things, technologies, tangible physical entities and other material objects,
> – Competences, meant to include skills, habits, knowledge, tacit knowledge and technique,
> – Meanings, meant to include ideas, symbolism, aspirations, and other cognitive dimensions, and
> – Connections, meant to describe how certain practices emerge, persist, shift, or disappear over time« (Sovacool/Hess 2017: 712).

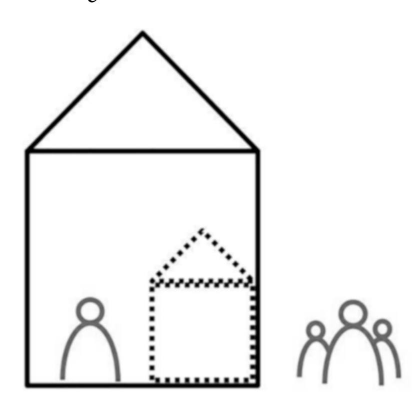
Die Connections als hier genanntes viertes Element werden in dieser Arbeit nicht weiter betrachtet: Es geht nicht um das Entstehen (oder Verschwinden) sozialer Praktiken, sondern um die Untersuchung von bestehenden Wohnpraktiken. Das war auch eine Voraussetzung bei der Fallstudienauswahl in 1.2, das Modell »Wohnen für Hilfe« auszusuchen – es ist seit Jahrzehnten eingeführt und an über dreißig Orten in Deutschland verbreitet. Daher konzentriert sich die Analyse der flächensparenden Wohnpraktiken anhand der Social Practice Theory auf deren drei Elemente Materials, Competences und Meanings.

Spätestens an dieser Stelle kann man die Frage aufwerfen, wie praxistauglich die Social Practice Theory ist; schließlich zielen die Forschungsfragen des vorigen Kapitels auf konkrete Handlungsempfehlungen ab. Hampton und Adams zitieren britische Umweltpolitiker, die darüber klagen, man könne diese Theorie (im Unterschied zum verhaltensorientierten »Nudging«) nicht für kompakte Zusammenfassungen für einen Minister auf einer Seite nutzen: »You can't apply social practice theory in a one-pager to a minister. You can apply nudging in a one-pager to a minister.« (Hampton/Adams 2018: 222).

Wohnen und Räume in der Social Practice Theory

Bezogen auf diese Arbeit gilt es zu klären, wie sich der (unsichtbare) Raum zur sozialen Praktik des (flächensparenden) Wohnens verhält. Nähern wir uns dieser Frage schrittweise mithilfe dreier Grafiken.

Abbildung 4: Der unsichtbare Wohnraum



Die auch als Titelgrafik dieser Arbeit dienende Abbildung 4 zeigt eine Person in einem zu großen Haus, mit dem nicht genutzten, gestrichelt gezeichneten unsichtbaren Wohnraum. Alle Verhaltensweisen (oder Wohnpraktiken), um diesen Raum nutzbar zu machen, bedeuten eine Veränderung für die Bewohnerin und für dritte Personen, die hier vor dem Haus gezeigt werden. Vereinfacht wird das Verhältnis zwischen Räumen, Praktiken und Personen in Abbildung 5 gezeigt:

Abbildung 5: Räume – Praktik – Person

Eine Person nutzt Räume. Die Praktik (oder Wohnpraktik) beschreibt, auf welche Weise die Person die Räume nutzt; die Praktik verbindet also Person und Räume. Wenn flächensparende Praktiken ausgeübt werden, beeinflusst das, ob unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht wird.

Hier ergeben sich theoretische Herausforderungen, denn von *Räumen* wird in der Social Practice Theory oft nur indirekt gesprochen, eher von *Raum*. Diese und weitere Aspekte werden nun bezüglich der drei Elemente der Theorie der sozialen Praktiken diskutiert: »Materials«, »Meanings« und »Competences« (Shove et al. 2012: 37ff.).

Materials: (Dinge und) Räume

In der Literatur zur Social Practice Theory ist es nicht üblich, »Räume« zu den materiellen Ausprägungen der Praktiken zu zählen, also zu den »Materials« als Element. In dieser Arbeit jedoch werden Räume als Element von Wohnpraktiken angesehen, was im Folgenden erläutert wird.

Bezogen auf verschiedene Formen nachhaltigen Konsums bilden Räume nur den Ort, in dem sich die Alltagspraktiken abspielen, wo zum Beispiel sparsam geduscht oder verschwenderischer gebadet wird. Insofern behandeln Shove et al. »Raum« ähnlich wie »Zeit« als Dimensionen, die quer zur Betrachtung einzelner Praktiken eine Art Hintergrund bilden, »space and time are produced and reconstituted through the enactment of practices« (Shove et al. 2012: 94ff.).

Wie man schon etwas direkter Räume statt Raum betrachtet und die Social Practice Theory auf Räume beziehen kann, zeigen Spurling et al. in ihrer Betrachtung von Konsumentenverhalten: Beispielhaft untersuchen sie den »Code for Sustainable Homes«, mit dem in Großbritannien seit 2007 Häuser nachhaltiger werden sollen (Spurling et al. 2013: 40ff.). Die Regeln des Code beschäftigen sich mit Räumen für Wäschetrocknen (damit keine elektrischen Trockner nötig sind), für Fahrräder und Müll (um Recycling zu fördern), also eigentlich mit Räumen und Nachhaltigkeit. Genaugenommen geht es aber nur um Nebenräume, die nachhaltige Praktiken fördern sollen, während das Wohnen selbst und der Flächenbedarf kein Thema sind, der sogenannte Nachhaltigkeitscode also dabei versagt, nicht nachhaltige Wohnformen in Frage zu stellen, wie Spurling et al. feststellen: »The most compelling example of this is the failure of the Code to address house size« (ebenda: 46). Näher dran an der Frage des flächensparenden Wohnens sind im Code zumindest Überlegungen, inwiefern Arbeit zuhause möglich ist, also ein Home Office (ebenda: 45).

Bei der Beschäftigung mit (flächensparendem) Wohnen sind die Räume selbst der Untersuchungsgegenstand. Darum werden Räume hinsichtlich ihrer sparsamen Nutzung betrachtet, und es geht darum, wo sich unsichtbarer Wohnraum befindet und wie er sich nutzen lässt. Räume (Wohnungen, Häuser) sind der materielle Raum, und sind insofern ein Element der sozialen Praktik. Konkret wird unter-

sucht, wie sich Räume, Wände, Türen, Treppen ändern oder umbauen lassen, um den Wohnraum als Ressource besser zu nutzen.

Aus den Wohnformen und dem Umgang mit ihrem materiellen Element ergeben sich vielfältige Folgen auf andere soziale Praktiken: Wenn Menschen eine Wohnung teilen, sparen sie nicht nur Fläche, sondern sie teilen sich möglicherweise Hausgeräte, eine Küche und ein Bad sowie die Heizenergie. Diese gemeinsame Nutzung führt dazu, dass Mehrpersonenhaushalte weniger Energie pro Kopf verbrauchen als Einpersonenhaushalte, wie im Literaturüberblick bei der Suffizienzforschung angesprochen (2.4.3).

Competences: (Wissen und) Fähigkeiten

Beim Wohnen spielen die persönlichen Fähigkeiten derjenigen Menschen eine Rolle, die über unsichtbaren Wohnraum verfügen und denen man ein Angebot unterbreitet, diesen anders zu nutzen, etwa unterzuvermieten. Ob sie ein Angebot nutzen, wird auch vom Alter abhängen: So sinkt die Bereitschaft zum Umzug mit dem Alter (Zimmerli 2015: 89); laut einer Befragung von 2019 unter 757 Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern wollen 85 Prozent der 65–69jährigen im Haus wohnen bleiben, aber sogar 98 % der über 80jährigen (Hallenberg/Rohland 2021: 30). Ähnlich sieht es vermutlich bei der Bereitschaft für andere Änderungen des Wohnens aus, etwa mit der Offenheit dafür, Untermieterinnen aufzunehmen oder in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu ziehen. Diese persönlichen Fähigkeiten gilt es zu respektieren, schließlich gehört es zur eingangs definierten Eingrenzung des Themas, dass unsichtbarer Wohnraum nur freiwillig nutzbar gemacht wird (siehe 2.3.2).

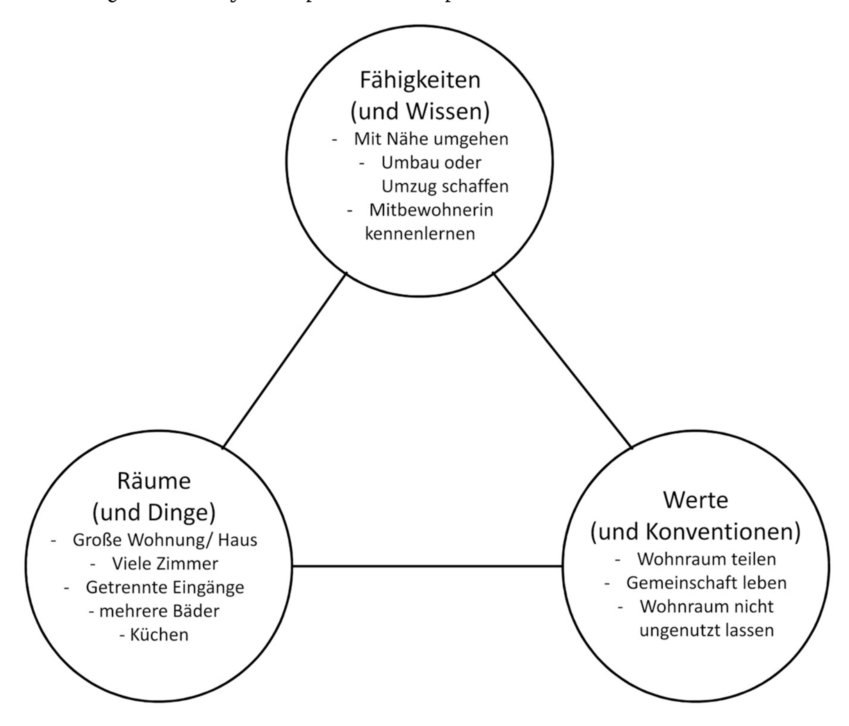
Allerdings können die Fähigkeiten trainiert werden. Ein Beispiel ist die »Wohnschule« für Wohnprojekte, die in Köln auf das gemeinschaftliche Wohnen im Wohnprojekt vorbereitet (Nell/Ziefle 2018: 17f.). Auch sonst gibt es zahlreiche Workshops und Leitfäden für das Leben im Wohnprojekt, ein Zeichen der Professionalisierung dieser Wohnpraktik (beispielhaft Thomas et al. 2020; Schmid et al. 2019: 208; vergleiche 5.5.). Kirchliche Gemeinden nähern sich spielerisch dem Thema Wohnen, und schulen die Fähigkeit, anders zu wohnen (Caritas-Konferenzen Deutschlands e.V. 2018).

Meanings: (Konventionen und) Werte

Die erwähnte Wohnschule und die kirchliche Beratung zum Wohnen bilden einerseits Angebote zur Schulung der persönlichen Fähigkeiten, andererseits stellen sie allein dadurch das gemeinschaftliche Wohnen als einen erstrebenswerten Zustand dar und adressieren daher die Wertvorstellungen. Grundsätzlich formen Akteure durch ihr Handeln auch Werte, und das erst recht, wenn die Angebote zu Bauen, Wohnen oder Zusammenwohnen durch Werbung und Öffentlichkeitsarbeit

kommuniziert werden. Auch Politik beeinflusst insofern die Werte und die soziale Wünschbarkeit flächensparenden Wohnens.

Abbildung 6: Elemente flächensparender Wohnpraktiken



Zu den »Meanings« gehören die sozialen Konventionen (Balke et al.: 2), also hier, wie gesellschaftlich üblich und anerkannt es ist, im Haus viel Fläche ungenutzt zu lassen oder aber zum Beispiel Untermieterinnen aufzunehmen.

Die Elemente sozialer Praktiken lassen sich graphisch darstellen (Spurling et al. 2013: 9), so zeigt Abbildung 6 einen schematischen Überblick flächensparender Wohnpraktiken (analog etwa zur Grafik bezüglich Radfahren als soziale Praktik bei Spotswood et al. 2015: 29). Dabei werden Aspekte aufgeführt, die für flächensparendes Wohnen relevant sein könnten.

3.1.2 Ergänzende theoretische Ansätze: Social Practice Model, Dimensionen des Verhaltenswandels

Bereits beschrieben wurden die Probleme beim Umgang mit Raum und Räumen in der Social Practice Theory. Ein noch größeres Problem stellt die Person dar, also der Bewohner oder die Bewohnerin: Die Analysen der Social Practice Theory beziehen sich nicht auf die einzelne Person und ihre Motivation, »approaches centering their analysis on social practices often disconnect themselves from the actors that produce them, reflecting a view that practices do not have a single creator, but rather a class or group of articulators« (Sovacool/Hess 2017: 713).

Eine Möglichkeit, diese Eigenheit der Social Practice Theory auszugleichen und den Blick auf Personen zu ergänzen, bietet das »Social Practice Model« von Balke et al., wie in Abbildung 7 gezeigt. In dem Modell werden die drei Elemente der Theorie gezeigt. Die auf Wohnraum bezogenen Untertitel der Abbildung wurden vom Autor dieser Arbeit ergänzt: Theoretisch formuliert sind verschiedene soziale Praktiken, die in der Wohnung gelebt werden, miteinander verbunden; allgemein gesagt gilt: »It is this interconnectedness, or co-evolution of practices, which will become the focus of the model, allowing us to demonstrate to policy makers the value of considering energy consumption as a by product of practices, rather than simply the result of a series of rational choices« (Balke et al.: 4). Dabei werden wie oben erläutert Räume in dieser Arbeit als »Materials« eingeordnet, als materieller Raum, in dem Menschen leben; diese Einordnung ist nicht problemlos, wie oben diskutiert.

Personen werden im Modell prinzipiell berücksichtigt, und zwar zeigt das Modell »Haushalte«. Diese sind bei Ein-Personen-Haushalten identisch mit der Person, und das ist übertragbar auf Paare oder Familien. Viel direkter geht der Blick auf Personen und ihre Motivation in verhaltenstheoretischen Modellen. Lorek und Spangenberg verbinden diese mit dem Ansatz der Social Practice Theory: Das Konsumverhalten werde durch das komplexe Zusammenspiel von Gewohnheiten und Motivationen geformt; »consumption behaviour as determined by the complex interaction of (mostly unreflected) routines and habits, subjective motivations shaped by intrinsic and extrinsic drivers«, schließlich kommen ihnen zufolge soziale und institutionelle Rahmenbedingungen hinzu, »social as well as institutional framing from strict restraints to gentle nudging« (Lorek/Spangenberg 2018: 22).

Abbildung 7: Social Practice Simulation Model

nach Balke et al.: 3; Untertitel zum Wohnraum hinzugefügt

Ob sich das Konsumverhalten ändere und Menschen nachhaltiger leben, hängt ihnen zufolge von vier Dimensionen ab, in denen Aspekte beider Theorien berücksichtigt werden. Diese vier Dimensionen bestimmen also nach Lorek und Spangenberg den Rahmen von Nachhaltigkeitspolitik und Handlungsempfehlungen (oder »sustainable consumption policy« im Original, ebenda). Dabei sprechen Lorek und Spangenberg von den vier Dimensionen sozialer, ökonomischer, institutioneller und subjektiver »Leistbarkeit« (»affordability«), wie in Tabelle 2 gezeigt. So eingängig die Benennung der vier Dimensionen ist, so sperrig ist der Begriff der affordability – man könnte wohl auch von fördernden und bremsenden Einflüssen auf das Verhalten sprechen, oder noch stärker vereinfacht von den »Möglichkeiten«

des einzelnen Menschen. Menschen verändern ihr Verhalten, wenn Wunsch und Gelegenheit zusammenkommen, schreiben Lorek und Spangenberg vereinfacht gesagt, »the condition of change is the coincidence of desirability and opportunity« (ebenda: 23). Beides müsse Nachhaltigkeitspolitik im Blick haben und dabei die vier Dimensionen beachten.

Tabelle 2: Vier Dimensionen von »Leistbarkeit«

Vier Dimensionen von »Leistbarkeit« (»affordability«)**, die Verhaltenswandel beeinflussen** (frei formuliert nach Lorek/Spangenberg 2018: 22f.)	
Subjektiv	Persönliche Motivation, persönliche Einschätzung des erforderlichen Aufwands für eine Verhaltensänderung, Wertung des neuen Verhaltens im Bezug zur Selbstwahrnehmung
Sozial	Erwartete Reaktion persönlicher Bezugsgruppen, mögliche Interessenskonflikte verschiedener Verhaltensweisen, Einbettung des neuen Verhaltens als sozial gewünschtes Verhalten und gesellschaftliches Ideal
Institutionell	Rahmenbedingungen durch Regeln und Gesetze, Notwendigkeiten durch bestehende Regeln und ihr Einfluss auf Entscheidungen
Ökonomisch	Persönliche Einschätzung der eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie der ökonomischen Folgen einer Verhaltensänderung

Wenn man entsprechend der Forschungsfragen nach Handlungsempfehlungen sucht, wie der unsichtbare Wohnraum nutzbar zu machen ist, fallen auch institutionelle Rahmenbedingungen ins Auge, was bei der dritten Dimension nach Lorek und Spangenberg angesprochen wird. Hiermit setzen sie einen Akzent und füllen eine Lücke der zugrundeliegenden verhaltenstheoretischen Ansätze ebenso wie der Theorie der sozialen Praktiken: »Although both TPB and SPT mention the institutional conditions of behavioural change, they do not immerse themselves too deep into this issue« (ebenda: 22). In der Social Practice Theory wird der Einfluss systemischer Kräfte unterschätzt, schreiben auch Sovacool und Hess, »The approach does not always therefore adequately describe broader systemic forces affecting technology« (Sovacool/Hess 2017: 713).

Grade diese systemischen Rahmenbedingungen und geeignete Institutionen sind oft notwendig, um soziale Praktiken zu erleichtern und ein nachhaltiges Verhalten zu ermöglichen. Zu diesem Ergebnis kommen Stieß et al. in Bezug auf flächensparendes Wohnen und schreiben »An integrated policy approach to social innovation needs to address material conditions and institutional infrastructures that shape current practices and form barriers to changes.« (Stieß et al. 2019: 9).

Als Beispiele folgen bei ihnen: passende Wohnalternativen, die zum Umzug reizen, praktische Unterstützung beim Entrümpeln und beim Umzug, Hilfe beim Vermieten und beim Besorgen von Krediten. Wenn sich die Standards für Umzüge ändern und das Anreize für die Einzelnen schafft, fördert das neue, flächensparende Routinen (Kopatz 2016: 347). Institutionen, die dabei helfen, ebenso wie die entsprechenden physischen Rahmenbedingungen formen die sozialen Wohnpraktiken: »Social practices […] are established forms of doing and organizing things which are shaped by […] the physical infrastructure, technology, and institutions.« (Stieß et al. 2019: 3).

Politisches Handeln kann die Rahmenbedingungen für flächensparendes Wohnen ändern. So können politische Entscheidungen eine Wohnpraktik erleichtern. Der Ersatz einer sozialen Praktik durch eine andere stellt eine weitere Form des politischen Eingriffs dar, um einen nachhaltigen Umgang mit Wohnfläche zu fördern.[1]

In diesem Sinne untersucht diese Arbeit geeignete Rahmenbedingungen, die persönliches Handeln zugunsten flächensparender Wohnformen beeinflussen, und die auch durch institutionelle und durch politische Entscheidungen gefördert werden können. Alternativ kann Politik ordnungsrechtlich eingreifen und zum Beispiel hohen Flächenverbrauch durch Steuern verteuern, doch hier geht es darum, flächenschonende Praktiken zu erleichtern (vergleiche Delbaggio et al. 2018). Dies ordnet sich als weiterer theoretischer Bezug in transformative Forschung und Transformationsforschung ein.

3.1.3 Weitere theoretische Bezüge: soziale Innovationen, radikaler Inkrementalismus

Flächensparende Wohnformen als soziale Innovationen

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der Betrachtung der flächensparenden Wohnformen als soziale Praktiken, doch man kann sich auch auf den Begriff der Innovation beziehen: Soziale Praktiken zu verändern oder neue soziale Praktiken einzuführen, versteht man auch als soziale Innovationen (Howaldt et al. 2017, Howaldt/Schwarz 2010). Diese tragen gleichermaßen wie technische Innovationen zu einer gesellschaftlichen Transformation bei (WBGU 2016: 159).

Der Innovationsbegriff im Zusammenhang mit den hier untersuchten Wohnpraktiken und den zu ihnen führenden Entscheidungen bezieht sich auf Prozesse, insofern handelt es sich um Prozessinnovationen. Deren Grundlage bilden Prozessanalysen, die Schwachstellen aufdecken und nach Mieke und Wikarski in einer neuen Auffassung von Benchmarking nicht allein die besten Beispiele zum Vorbild nehmen, sondern sich der »kreativen Lösungssuche« (Mieke/Wikarski 2011: 43) auch au-

---

1 Dank an Julia Siedle für den Hinweis.

ßerhalb bisheriger Prozesse widmen. In ähnlicher Form schreibt Hauschild, es müsse sich bei jeder Innovation um etwas »Neuartiges« handeln: »Neuartig ist mehr als neu, es bedeutet eine Änderung der Art, nicht nur dem Grade nach. Es geht um neuartige Produkte, Verfahren, Vertragsformen, Vertriebswege, Werbeaussagen, Corporate Identity. Innovation ist wesentlich mehr als eine graduelle Verbesserung und mehr als ein technisches Problem.« (Hauschildt et al. 2016: 3f.).

Dies kann man auf soziale Innovationen übertragen. Dabei ist in der Literatur strittig, was genau man als »soziale Innovation« bezeichnen kann (Christianell et al. 2019: 63f.). Christianell et al. bezeichnen als »besonders einflussreiche Definition« diejenige des Bureau of European Policy Advisers, die eine Prozess- und Ergebnisdimension unterscheiden; dabei ähnelt die Beschreibung der Prozessdimension den von Mieke und Wikarski (2011) und Hauschild (2016) beschriebenen Definitionen, indem sie auf die Neuartigkeit abzielt: »die Prozessdimension impliziert, dass soziale Innovation neue Formen der Interaktion und des Organisierens mit sich bringt« (Christianell et al. 2019: 63f.).

Soziale Innovationen bestehen wie einleitend gesagt nach Howaldt und Schwarz in der Veränderung bestehender oder der Einführung neuer sozialer Praktiken. Jaeger-Erben et al. nennen als weitere Möglichkeiten – ausdrücklich im Zusammenhang mit einer Transformation zu nachhaltigen Verhaltensweisen – die Änderung sozialer Praktiken (sowie nach der Einführung neuer Praktiken deren Stabilisierung; Jaeger-Erben et al. 2015: 786).

Bezüglich des unsichtbaren Wohnraums zählt dabei zu den sozialen Innovationen, durch Änderung der Wohnpraktiken die Pro-Kopf-Wohnfläche zu reduzieren (Stieß et al. 2019: 3). Ein Beispiel dafür wäre ein flexibles Wohnraummanagement (Lorek/Spangenberg 2018: 32).

Abschließend sei auf die Diskussion zu den Begriffen der Innovation und speziell der sozialen Innovation verwiesen, insbesondere bei Jaeger-Erben et al. (2017). Die Autorinnen bezweifeln, dass soziale und technische Innovationen sich so grundlegend unterscheiden, dass sie sozialtheoretisch völlig anders betrachtet werden müssten (ebenda: 245). Es gelte stattdessen, die »Dysfunktionalität der Trennung von Technik und Sozialem in der Betrachtung von Innovation als sozialem Phänomen und Prozess zu überwinden« (ebenda: 246). Sie fragen, welchen »Vorteil es für Wissenschaftler(innen) mit einem Interesse an Prozessen nachhaltigkeitsorientierter sozialer Veränderung hat, mit dem Begriff Innovation zu arbeiten« (ebenda: 248). Es gehe wohl eher darum, »der Innovationsrhetorik potenzieller Fördermittelgeber das Wort zu reden«, doch in »analytischer Hinsicht lässt sich fragen, ob mit dem Fokus auf Innovation ausreichend erfasst und beschrieben werden kann, was bei Initiativen und Projekten, die in der Forschung zu »sozialer« Innovation im Mittelpunkt stehen, überhaupt passiert. Innovation hebt die Erneuerung hervor, das Konzept zwingt förmlich dazu, Neuartiges am Forschungsgegenstand zu definieren. Grade eine praxistheoretische Perspektive

lenkt den Blick aber auf Veränderung als ständiges Oszillieren zwischen Gewohntem und Ungewohntem, zwischen der Integration neuer Elemente in vorhandene Strukturen (Alltagsverläufe, Haushalte, Organisationen, Gemeinschaften) und der dynamischen Adaptation dieser Strukturen rund um die neuen Elemente.« (Ebenda). Diese Kritik am Innovationsbegriff unterstützt das Vorgehen, sich hier vorwiegend auf den Begriff der sozialen Praktik zu beziehen.

Trotz dieser Skepsis bezüglich des Begriffs der (sozialen) Innovationen hat er für diese Arbeit eine Bedeutung. Ein Benchmarking im erwähnten Sinne von Mieke und Wikarski könnte sich darin erschöpfen, in Deutschland die Ergebnisse sozialer Praktiken zu wiederholen, die sich in den besten Beispielen anderer Länder finden. Als soziale Innovation könnte man dagegen alles bezeichnen, was über dieses Benchmarking als reines »Nachmachen« hinausreicht. Nach Ansicht von Mieke und Wiekarski (2011) bedeutet der Begriff des Benchmarkings nämlich, maximal das Vorbild zu erreichen, aber nie, es noch besser zu machen: »Es erlaubt aber in der Regel nur begrenzte Fortschritte und nur das Gleichziehen mit dem, nicht aber das Überholen des besten Prozessausführenden. Im Rahmen des prozessbezogenen Innovationsmanagements sollen, vornehmlich ohne Orientierung an bislang ausgeführten Abläufen, vollständig neuartige Vorgehensweisen entworfen werden.« (Mieke/Wikarski 2011: 43). Es sollte jedoch auch im theoretischen Rahmen die Möglichkeit betrachtet werden, Elemente verschiedener Best Practices zu etwas Neuem zu verbinden. Dieses Neue können soziale Modelle sein, die jedoch auch unternehmerisch angegangen werden können (siehe Nagel et al. 2020: 305ff.).

Im Unterschied zu dieser Betonung des Neuen im Zusammenhang mit der Betrachtung von *sozialen Innovationen* liegt der vorliegenden Untersuchung flächensparender Wohnformen die Annahme zugrunde, dass es dazu bereits etablierte *soziale Praktiken* gibt: Wie zu den »Connections« oben bei 3.1.2 ausgeführt, wurde insbesondere mit der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« eine bereits etablierte Wohnpraktik ausgewählt. Für die weitere Analyse werden also vor allem Elemente sozialer Praktiken untersucht, weniger Innovationsprozesse.

Transformative Wissenschaft, radikaler Inkrementalismus und Wohnkonsistenz

Den Umgang mit sozialen Praktiken (und sozialen Innovationen) flächensparenden Wohnens zu untersuchen, kann man bezüglich ihres beschreibenden Charakters zur Transformationsforschung zählen, denn es geht um einen schonenderen Umgang mit Wohnraum und Fläche als Ressource sowie um die Vermeidung von klimaschädlichem Neubau. Wenn in dieser Arbeit zum unsichtbaren Wohnraum Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, leitet dies über zu einer transformativen Wissenschaft (Schneidewind/Singer-Brodowski 2014, WBGU 2016: 159).

Dabei entsteht ein gewisser Gegensatz zwischen kleinen und großen Schritten: Im Zentrum der Arbeit untersucht die Fallstudie am Beispiel »Wohnen für Hilfe«,

wie das flächensparende Zusammenwohnen von Wohnpartnern durch professionelle Vermittlungsstellen erleichtert werden kann. Dabei handelt es sich derzeit um ein nur an manchen Orten und mit bescheidenen Zahlen anzutreffendes Modell. Das große Ziel dagegen lautet, den gesamten Wohnraumbedarf ohne Neubau zu decken, eine »Wohnkonsistenz«, die in 2.2 beschrieben wurde und einen radikalen Wandel bedeuten würde.

Für diese Kombination aus weitreichenden und damit radikalen Zielen einerseits und kleinen, »inkrementell« in unser bisheriges System des Wohnens eingebundenen Maßnahmen andererseits prägt Göpel die Formulierung eines radikalen Inkrementalismus, einer »radical incremental transformation« (Göpel 2016: 47ff.). Sie beschreibt diese Verbindung radikaler Vision mit kleinen Schritten für die gesamte Transformation unseres Gesellschafts- und Wirtschaftssystems, und das gilt ebenso für die erforderliche Veränderung unserer Bau- und Wohnungswirtschaft.

Maja Göpel zufolge solle ein weitreichendes, radikales Ziel nicht verwechselt werden mit dem Aufruf zu einer sofortigen Revolution, »radicalness in purpose should not be conflated with a call for instant revolution« (Göpel 2016: 2). Stattdessen helfe die Vision dabei, die vielen Stufen zu nehmen, die nötig sind, um dorthin zu gelangen. Bezogen auf Bauen und Wohnen heißt das: Die Vision einer Wohnkonsistenz, einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens, in der bei annähernd gleichbleibender Bevölkerungszahl kein Neubau mehr erforderlich ist, hilft dabei, die vielen Stufen zu erklimmen wie den Aufbau von Vermittlungsstellen für das Zusammenwohnen.

Die Überlegungen zur Wohnkonsistenz würden eigentlich den Begriff der *Postwachstumsökonomie* wörtlich nehmen: man sieht das gebaute Haus, also wird »Postwachstum« besonders deutlich, indem nicht gebaut wird. In diesem Sinne würde die Wohnkonsistenz eine *Postwachstumsstadt* definieren (Brokow-Loga/Eckardt 2020). Dennoch passt dieser theoretische Bezug nicht: der Begriff der Postwachstumsökonomie ist belegt durch Diskurse, deren Schwerpunkte bei qualitativen Überlegungen liegen bezüglich einer gerechten, solidarischen Stadt und stadtpolitischen Diskussionen. Dabei kommt es zwar zur Beschäftigung mit Wohnformen wie dem Mietshäuser Syndikat, die flächensparend sind, aber in der konkreten Abschätzung der intensiver nutzbaren Wohnfläche liegt nicht der Fokus der Postwachstumsforschung (Hurlin 2019, Nelson/Schneider 2019). So konstatieren Wohlgemuth und Pütz mit Blick auf »Housing for degrowth« von Nelson und Schneider: »Allerdings werden vor allem Praxisansätze von Hausbesetzungen über kollektive Wohnformen bis hin zu architektonischen Innovationen vorgestellt« (Wohlgemuth/Pütz 2020: 140f.).

3.2 Akteure und soziale Netzwerke rund um Wohnwünsche

Der unsichtbare Wohnraum wird nutzbar gemacht, wenn Menschen anders wohnen (etwa ungenutzten Wohnraum abteilen oder vermieten), das heißt: wenn sie ihre soziale Praktik des Wohnens durch eine flächensparende Wohnpraktik ersetzen. Das werden sie eher tun, wenn sie sich damit persönliche Wohnwünsche erfüllen. Diese können sehr vielfältig sein. Zu ihrer Erfüllung bietet sich eine schwer überschaubare Zahl von Akteuren an; wie im Literaturüberblick deutlich geworden ist, berühren verschiedene Disziplinen das Bauen und Wohnen. Ein Überblick zu den Akteuren rund um Wohnen und Wohnwünsche und zu ihrer Vernetzung soll dabei helfen, flächensparende soziale Praktiken zu benennen.

Akteure rund um Wohnwünsche

Der in Abbildung 8 folgende Überblick zu Akteuren rund um Wohnwünsche basiert auf Grafiken verschiedener lokaler Projekte, insbesondere den Wohnlotsen Schleswig-Holstein (Wandzik et al. 2014: 20), sowie einer Projektgrafik zu den Akteuren im LebensRäume-Projekt (Öko-Institut 2020). Dies wurde vom Verfasser ergänzt und weiterentwickelt.

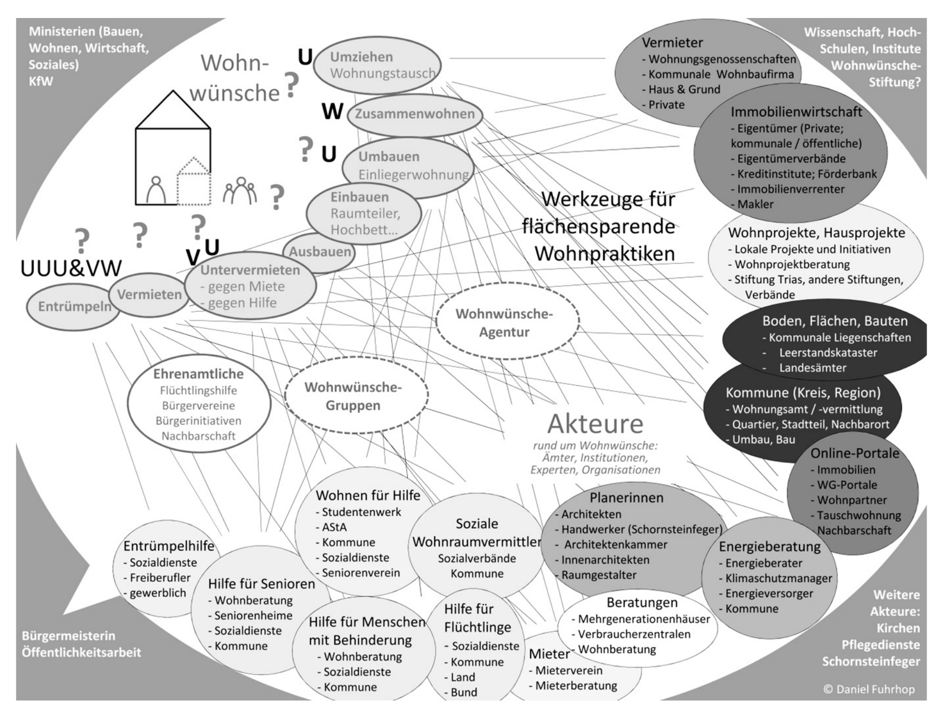
Abbildung 8 zeigt im weißen Hauptfeld oben links eine Person, welche im großen Haus lebt, und rund um sie verschiedene Wohnwünsche, die eine Person verspüren kann. Den größten Teil der Abbildung machen (rechts und unten) viele Akteure aus, die sich mit Wohnen und Wohnraum beschäftigen (zu ihnen unten mehr). Um mit der einzelnen Person zu beginnen, ist die Social Practice Theory nicht optimal, wie oben ausgeführt, weil sie sich auf die Gewohnheiten konzentriert, dazu gleich mehr. Daher helfen die vier Dimensionen nach Lorek und Spangenberg, um die Akteure und die Wohnwünsche zu betrachten (Lorek/Spangenberg 2018: 22):

- Die subjektive Dimension zeigt sich in der Person, mit der oben links die Abbildung ihren Ausgangspunkt nimmt, also zum Beispiel eine alleinlebende ältere Person im großen Haus. Sie hat verschiedene Wohnwünsche und prüft mithilfe
- der Akteure, inwiefern diese für sie möglich sind oder »leistbar« im Sinne von Lorek und Spangenberg.
- Für den sozialen Charakter stehen unter anderem die zwischen den Akteuren (Organisationen, Institutionen) und den Personen angeordneten Vermittler: das können ehrenamtliche Helferinnen sein, Gruppen aus der Nachbarschaft oder eine Wohnwünsche-Agentur (dazu mehr in 3.4); sie alle beeinflussen, inwiefern eine flächensparende Wohnform als sozial gewünscht betrachtet wird.
- Die Beziehungen zwischen den Akteuren rund um Bauen und Wohnen sowie der einzelnen Person werden institutionell durch Regeln und Gesetze geprägt.

Allerdings fehlt momentan in Deutschland eine Orientierung dieses Rahmens auf Flächensparen.

- Zudem werden in den Ecken der Grafik Akteurinnen aus Politik und Wissenschaft benannt, die diese institutionellen Bezüge verbessern können und sie auf Nachhaltigkeit orientieren. Wie unten links angedeutet, kann man das weiße Hauptfeld als Sprechblase verstehen, und die Bürgermeisterin spricht über die Angebote, verbessert also auch durch Öffentlichkeitsarbeit die institutionellen Bezüge.
- Die ökonomische Leistbarkeit wird durch die Angebote der Akteure beeinflusst. Diese wiederum werden durch die institutionellen Vorgaben erleichtert oder erschwert.

Abbildung 8: Wohnwünsche, Akteure, Werkzeuge



Die Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und den Akteuren werden in Abbildung 8 durch Linien verdeutlicht. Diese entsprechend einzelnen Werkzeugen, mit deren Hilfe unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht wird (dies wird in

Tabelle 2 in 3.3 ausgeführt), und diese Werkzeuge helfen dabei, flächensparende Wohnpraktiken umzusetzen.

Abbildung 8 zeigt sechzehn Gruppen von Akteuren rund um Bauen und Wohnen (in den Kreisen und Ellipsen) und nennt dazu in Spiegelstrichen über fünfzig Typen von Akteuren; selbst das ist keine erschöpfende Aufzählung. Die Vielfalt ist wie folgt angeordnet:

- Unten mittig und unten links stehen soziale Akteure wie Wohlfahrtsverbände oder die entsprechenden Abteilungen der Kommunen, die sich um soziale Gruppen kümmern, etwa um Seniorinnen, Studierende oder Flüchtlinge. Zu den sozial orientierten Akteuren kann man außerdem Wohnprojekte und deren Träger zählen; sie stehen wegen ihres Bezugs zu Gebäuden rechts mittig.
- Gewerblich mit Häusern als Immobilien beschäftigen sich Immobilienwirtschaft und Vermieter, die oben rechts angeordnet sind. Ebenfalls mit einem professionellen Bezug zu Wohnungen und Häusern, also gewerblich oder freiberuflich, arbeiten Planerinnen, Energieberater und manche Online-Portale, die unten rechts angeordnet sind.
- Kommunale und kommunalpolitische Akteure rund um Boden und Bauen kommen dazu (rechts mittig).
- Eine kleine Sondergruppe bilden verschiedene Beratungsangebote wie Verbraucherzentralen (unten mittig).
- Außerhalb des Hauptfelds werden rechts unten Akteure genannt, die nicht direkt mit Wohnwünschen zu tun haben, wohl aber mit den Häusern und mit den Menschen, die darin wohnen.

Die großen Gruppen von Akteuren entsprechen den verschiedenen Rollen von Wohnungen und Häusern – das spiegelt sich im interdisziplinären Ansatz dieser Arbeit und im Forschungsüberblick aus immobilien- und wohnungswirtschaftlicher Sicht, aus architektonisch-stadtplanerischer und aus suffizienzorientierter und transformationswissenschaftlicher Literatur in 2.4. Es geht hierbei nicht lediglich um Fragen der Einordnung, sondern damit sind Fragen der verfügbaren Ressourcen verbunden, wie noch zu sehen sein wird.

Netzwerke und soziale Netzwerke rund um Wohnwünsche

Die vielen Akteure bestehen nicht unabhängig voneinander, wie es die Kreise der Abbildung vermuten lassen könnten, sondern sie stehen selbst in vielfältigen Beziehungen zueinander. Angesichts der großen Zahl von Institutionen, Organisationen, Vereinen, Unternehmen und mehr, die sich mit Bauen und Wohnen beschäftigen, ergeben sich daraus sehr viele mögliche Beziehungen, die der Übersichtlichkeit halber nicht in der Grafik dargestellt werden. Manche dieser Beziehungen vollziehen

sich innerhalb von Unternehmen oder Institutionen: So arbeiten die Abteilungen innerhalb einer Stadtverwaltung zusammen, etwa das Wohnungsamt und das Bauamt. Auf vergleichbare Weise kooperiert in einer Wohnungsgesellschaft die Abteilung für Neuvermietung mit der Abteilung für Bestandsmieter.

Für die vorliegende Untersuchung von besonderem Interesse sind jedoch die Beziehungen über die Grenzen von einzelnen Akteuren (Verwaltung, Unternehmen) hinweg. Durch sie bilden sich rund um die Beschaffung von Wohnraum *Netzwerke* oder *soziale Netzwerke*, die Begriffe werden in der Literatur unterschiedlich benutzt: Bensmann sagt »Netzwerke sind Organisationen« (Bensmann 2018: 16), und vergleicht sie mit drei anderen Typen von Organisationen, und zwar Unternehmen/Institutionen, Kooperation und Markt (ebenda). Dabei unterscheidet er die geregelteren Strukturen in Unternehmen oder Institutionen (also auch Verwaltungen) von denen der Netzwerke und betont das dort erforderliche Vertrauen: »In Unternehmen bzw. Institutionen bindet die Eingliederung in eine hierarchische Ordnung und Bezahlung die Beteiligten. Netzwerken stehen die oben genannten Bindemittel nicht oder nicht im benötigten Umfang zur Verfügung. »Vertrauen« ist in Netzwerken das Element, das diese Organisationsform handlungs- und erfolgsfähig werden lässt.« (Ebenda: 28).

Damit ähnelt Bensmanns Verwendung des Netzwerkbegriffs der Definition von sozialen Netzwerken im Sinne der Netzwerkanalyse, einem Bereich sozialwissenschaftlicher Forschung. Sie beschreibt Diaz-Bone wie folgt: »Soziales Wahrnehmen, Urteilen und Handeln […] und soziale Prozesse werden nun als durch soziale Netzwerke bedingt aufgefasst: Soziale Netzwerke stellen Ressourcen (verschiedene Kapitalformen) für Akteure bereit, organisieren Kollektive und machen sie handlungsfähig bzw. schränken ihre Handlungsfähigkeit ein. Netzwerke stellen Infrastrukturen für Austausch- und Kommunikationsprozesse zwischen Individuen, Gruppen und Organisationen dar.« (Diaz-None 2006: 3f.). Nicht zu verwechseln ist diese Benennung der Verbindung zwischen sozialen Akteuren von der umgangssprachlichen Bezeichnung *soziale Netzwerke* für digitale Plattformen wie Facebook usw. (vergleiche Bensmann 2018: 13).

Letztlich schwanken die Bezeichnungen, wie Manger beschreibt: »Der Netzwerkbegriff ist nach wie vor unscharf. Am einen Ende der Definitionsskala wird bereits die Kontaktstruktur einzelner Akteure, die sowohl Personen als auch Organisationen sein können, als Netzwerk bezeichnet (Emirbayer/Goodwin 1994) während am anderen Ende der Netzwerkbegriff für feste, multiplexe, relativ zeitbeständige Beziehungszusammenhange reserviert wird (Windeler 2001).« (Manger 2006: 224).

Wichtig im Zusammenhang mit der in Abbildung 8 skizzierten Vielfalt der Akteure ist, dass rund um Wohnraum viele Akteure zusammenarbeiten. Dies berührt die persönlichen Wohnwünsche, die Wohnpraktiken und die dort möglichen Innovationen: In der Literatur wird »für die Entwicklung und Verbreitung sozialer Innovationen […] die hohe Bedeutung von Netzwerken betont« (so Hasselkuß 2018: 12 im

Zusammenhang mit Bildung für nachhaltige Entwicklung). Im Folgenden werden anknüpfend an diesen Blick auf Akteure und ihre Beziehungen einzelne Praktiken ausgewählt, die der Erschließung des unsichtbaren Wohnraums dienen können.

3.3 Werkzeuge und Praktiken zur Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums

Wer unsichtbaren Wohnraum nutzen möchte, dem bieten sich wie oben geschildert viele Akteure als Ansprechpartner. Dementsprechend vielfältig wie die Beziehungen zu diesen sind die sozialen Praktiken, um flächensparend zu wohnen, etwa der Umzug in eine kleinere Wohnung oder die Untervermietung einer Einliegerwohnung.

Davon zu unterscheiden sind die konkreten Handlungen oder Instrumente, wie sich diese Praktiken einführen oder fördern lassen, dies wird im Folgenden mit »Werkzeuge« benannt. So zielen verschiedene Werkzeuge auf die einzelnen flächensparenden Wohnpraktiken: Der verkleinernde Umzug kann durch das Werkzeug »Umzugsprämie« gefördert werden, aber auch durch das Werkzeug »Umzug organisieren«.

In der Suffizienzforschung konzentriert sich manche Literatur auf ausgewählte Praktiken, etwa Wohnungsteilung und gemeinschaftliches Wohnen, oder beschreibt verschiedene Handlungsmöglichkeiten und erstellt einen Überblick (Gmünder et al. 2016, Kenkmann et al. 2019, Rütter et al. 2019, Stieß et al. 2019: 4). Eine Zusammenfassung bietet das Positionspapier »Zehn-Punkte-Plan für flächensparendes Wohnen« (Fuhrhop et al. 2020), das aus der Zusammenarbeit einiger der genannten Autorinnen mit dem Autor dieser Arbeit entstanden ist.

Als Grundlage für einen Überblick dienen neben der obengenannten Literatur Ergebnisse eigener Vorarbeiten in Form von Sachbüchern: In diesen werden hundert »Werkzeuge« (Fuhrhop 2020: 181ff.) oder sechsundsechzig »Raumwunder« (Fuhrhop 2019) zusammengestellt. Auch hier helfen Werkzeuge dabei, Häuser oder Wohnungen besser zu nutzen, indem sie Anreize bieten, etwa als Instrumente politischen Handelns.

Die Werkzeuge und »Raumwunder« in den Vorarbeiten beziehen sich auf verschiedene Nutzungen, also auch auf Büro, sowie auf verschiedene »nicht-optimale« Nutzungen, etwa Leerstand; außerdem überschneiden sich die Listen. In Tabelle 3 werden diejenigen gezeigt und neu strukturiert, die sich auf unsichtbaren Wohnraum beziehen. Aus der großen Zahl einzelner Werkzeuge werden im folgenden Unterkapitel einige erfolgversprechende Strategien ausgewählt. Die dadurch nicht vertieft behandelten Akteure können dennoch Kooperationspartner bilden, wie in 7.2 angesprochen wird.

Tabelle 3: Werkzeuge, nach Wohnpraktiken sortiert

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	
Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen	
Wohnen für Hilfe	Meist wohnen junge Leute bei Älteren, zahlen keine oder wenig Miete, sondern helfen im Garten, beim Einkaufen oder im Haushalt; Vermittlungsstellen vermitteln diesen intergenerationellen Austausch.
Wohnen gegen Engagement (im Viertel, nicht in der Wohnung)	Zusammenwohnen wie bei "Wohnen für Hilfe", aber die Hilfe wird im Stadtviertel geleistet durch ehrenamtliche Tätigkeit.
Au Pair aufnehmen	Junge Menschen aus anderen Ländern wohnen in einer Familie und betreuen Kinder; Vermittlungsagenturen vermitteln diesen interkulturellen Austausch.
Mitbewohner aufnehmen: Flüchtlinge und andere	Verschiedene Arten von Untermieterinnen aufnehmen, wahlweise über Onlineportale, auch durch "Flüchtlinge wollkommen" als Vermittlungsplattform.
Hausaufgabenzimmer einrichten	Ungenutztes Zimmer umwidmen zum Hausaufgabenzimmer für Kinder aus Familien mit wenig Wohnraum nebenan.
Arbeitsraum untervermieten	Tagsüber ein Zimmer als Arbeitsraum an Nachbarn vergeben oder vermieten.
Wohnpraktik: (Verkleinernder) Umzug	
Umzüge organisieren	Umzug organisieren, also Vorbereiten, Einpacken und umziehen.
Doppelmiete vermeiden	Durch gute Organisation eine Doppelzahlung zweier Mieten beim Umzug verhindern oder bei verkleinerndem Umzug die Doppelzahlung erlassen.
Umzugsprämie oder Zuschuss zu Umzugskosten	Entweder die Kosten des Umzugs erstatten oder bezuschussen oder darüber hinaus eine Prämie zahlen.
Umzüge Sonderkonditionen: gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung	Wer sich verkleinert, zahlt die gleiche Quadratmetermiete wie vorher und spart darum richtig.
Wohnungstausch organisieren und fördern	Mietern (seltener Eigentümerinnen) Tausch von Wohnungen organisieren.
Umzugsmanagement (Kombination)	Wohnwünsche herausfinden, die anderen Werkzeuge kombinieren.
Jung kauft Alt	Erwerb eines alten Hauses fördern; stärkere Förderung für einziehende Kinder.
Umzug erleichtern: Alternativneubau gegenüber	Gegenüber großer Altbau-Wohnungen (mit älteren Bewohnern) eine Alternative durch Neubau schaffen mit kleinen, barrierearmen und vielfältigen Wohnungen.
Wohnpraktik: Umbau (Wohnung teilen/ Einliegerwohnung abtrennen)	
Wohnungen teilen, Einliegerwohnungen abtrennen	Einliegerwohnungen abtrennen (oder Etagen voneinander trennen) und mit eigener Küche, Bad und Tür ausstatten.
Bei Umbau Bestandsschutz für Altbau	Wenn eine Einliegerwohnung abgetrennt wird, gelten oft Neubaunormen: Man muss Türschlösser oder Türen ersetzen oder Stellplätze bauen. Stattdessen sollten nur für neue Bauteile neue Auflagen gelten.
Professionelle Wohnberatung	Wohnberatung professionell (hauptamtlich) anbieten wie 128 mal in Nordrhein-Westfalen.
Hürden abbauen/ barrierefreies Wohnen	Übereinanderliegende Teppiche neu sortieren oder entfernen, Türschwellen mindern oder entfernen, und so manche Zimmer wieder nutzbar machen.
Entrümpeln	Wohnungen entrümpeln, Überflüssiges aussortieren und verkaufen oder verschenken oder verschrotten.
Wohnpraktik: Soziale Wohnraumvermittlung	
Soziale Wohnraumvermittlung	Wohnraumvermittler begleiten die Vermietung (oder garantieren die Mietzahlung) und ermutigen Eigentümerinnen, zu vermieten; an Menschen mit hohem Bedarf. Als komplexes Modell umfasst es die folgenden Punkte.
Renovierungszuschuss für Vermietung	Zuschuss für heruntergekommene Wohnungen, um sie vermietbar zu machen.
Vermieterprämie für erstmalige Vermietung einer Einliegerwohnung nach Leerstand	Wenn leerstehende Räume erstmals wieder vermietet werden, gibt es eine Geldprämie.
Begleitung eines Mietverhältnisses/ Miete garantieren oder zwischenmieten oder begleiten	Sobald es Probleme mit einem Mieter gibt, kümmert sich ein Sozialarbeiter; die Miete ist sicher.
Potenzielle Wohnpraktik: Sozialer Wohnraumverkauf	
Wohnpraktik: Flächensparend und flexibel Wohnen	
Wohnprojekt gründen	Mehr als Wohnen: Räume, Aufgaben und Ideen teilen.
Räume miteinander teilen	Wäscheraum, Gästezimmer oder eine Küche mit Nachbarn teilen.
Wohngemeinschaft gründen/ fördern	WG-Gründung ist flächensparend, wenn die vorherigen Wohnungen größer sind als der Platzbedarf nach Einzug.
Senioren-WG & inklusive WG	Viele Varianten wie inklusive WG, Senioren-WGs oder Pflege-WG oder Demenz-WG und Zwischenstufen.
Belegungsvorgaben	Bei Einzug per Vertrag regeln: Zimmerzahl = maximal Personenzahl + 1, also bei Auszug der Kinder nach einer Weile umziehen und dafür passende Angebote erhalten.
Jokerzimmer (Variante: Schalträume)	Einzelne Räume je nach Bedarf dieser oder jener Wohnung und diesen oder jenen Nutzern zuordnen (als Schaltraum zwischen zwei Wohnungen gelegen).
Jokerzimmer im Nachbarhaus	Bei Nachbarn ungenutztes Zimmer nutzen, solange man in eigenem Haushalt höheren Bedarf hat, etwa während Jugendliche im Haus leben.
Clusterwohnen	Benachbarte kleine Wohnungen, meist mit eigenem Bad aber ohne eigene (oder nur Mini-)Küche gemeinschaftlich nutzbare Räume und Gemeinschaftsküche anordnen.
Wohnpartnerportal	Online-Vermittlungsportal von Wohn- oder Hausgemeinschaften nach Vorbild von Partnervermittlung, aber für Wohnpartner.
In kommunalen Wohnbauten Räume teilen	Gemeinsam nutzbare Räume schaffen, vor allem Gästeräume, so dass diese in den Einzelwohnungen nicht benötigt werden.

Flächensparende Wohnpraktiken haben nicht unbedingt das Ziel, Fläche zu sparen, sondern das wird über einen Umweg erreicht: Den sozialen Praktiken liegen in der Regel andere Motive zugrunde, als Wohnraum besser zu nutzen, es geht um die eigenen Wohnwünsche wie zum Beispiel, mit jemandem zusammenzuwohnen. Doch sozusagen als Nebeneffekt wird Wohnraum frei, als »Co-Benefit« (Siedle 2020: 53). Das geschieht zum Beispiel, wenn das »Wohnen im Eigenheim als eigene soziale Praxis« (Höger 2017: 44) ergänzt wird durch Praktiken des Teilens von Räumen oder des Hauses. Die einzelnen Personen finden dabei idealerweise die für ihre Bedürfnisse passende Wohngröße, die ausreichend ist, aber nicht ausufernd (Sandberg 2018:155).

3.4 Eine Formel für den unsichtbaren Wohnraum

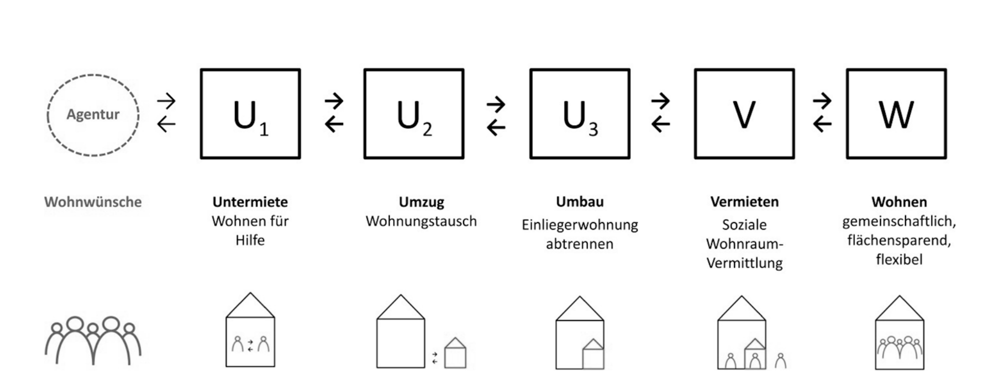
Die Vielzahl von Akteuren rund um Bauen und Wohnen zeigt Abbildung 9, und daraus folgen vielfältige Angebote an eine Person, die unsichtbaren Wohnraum anders nutzen möchte. Die in Tabelle 3 gezeigte Übersicht der Werkzeuge, die das unterstützen können, ist daher lediglich als eine Annäherung an das komplexe Thema zu verstehen. Um es handhabbarer zu machen und im Sinne dieser Arbeit einzelne Strategien auszuwählen und zu untersuchen, zeigt Tabelle 3 bereits die vom Autor entwickelte Bündelung der Werkzeuge unter fünf einschlägige Wohnpraktiken.

So war in eigenen Vorarbeiten zunächst von drei grundlegenden Optionen die Rede: »Umbau fördern, Umzug managen und Agenturen von »Wohnen für Hilfe« gründen und damit Untermieter vermitteln« (Bonner General-Anzeiger 2019). Kurz gefasst bildet das die Formel »3U« oder »UUU« für Umbau (mit der Abtrennung nicht benötigter Flächen), Umzug (und Verkleinerung), Untermiete (von bisher nicht genutzten Flächen). Inwiefern die Bezeichnung UUU lediglich als Merkhilfe dient oder als mathematische Formel, wird weiter unten ausgeführt; zuvor geht es um eine Erweiterung.

So zeigen Erkenntnisse des Forschungsprojektes LebensRäume, dass Umbau allein nichts nutzt, wenn abgetrennte Einliegerwohnungen leerstehen, wie dort sechzig Prozent der vorgefundenen (Fischer/Stieß 2019b). Befragte Expertinnen berichten, dass oft gar nicht erst umgebaut wird und keine Wohnung abgetrennt wird, weil es Sorge gibt wegen der Unsicherheit, wen man als Mieter gewinnt (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung 01.10.2019). Einen Ausweg für die Vermietung von Einliegerwohnungen oder von eigenständigen Wohnungen bietet die soziale Wohnraumvermittlung, die mit dem V wie Vermieten zum vierten Element einer Kurzformel wird (Steffen 2016; mehr dazu in 5.4).

Abbildung 9: Formel und Vernetzung beim unsichtbaren Wohnraum

$$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W \qquad [qm]$$



Zukünftig könnten auf ähnliche Weise sogar Käuferinnen vermittelt werden, wenn jemand ein Haus zur sozialen Nutzung verkaufen möchte; diesem Ziel dienen neu gegründete »genossenschaftliche Immobilienagenturen«, mehr dazu in 5.4. Dann könnte man zwischen V_1 und V_2 unterscheiden und die Formel für den unsichtbaren Wohnraum würde erweitert zu 3U, 2V, 1W.

Beim abschließenden fünften Element geht es um W wie Wohnen, vor allem gemeinschaftlich wohnen. Von den Wohnwünschen einer einzelnen Person ausgehend, die allein auf großer Fläche wohnt, kann der Wunsch nach mehr Nähe zu anderen die entscheidende Motivation für Veränderung liefern. Die Vermietung einer abgetrennten Wohnung bringt nicht zwingend diese Nähe, und auch die Option eines Umzugs sagt für sich genommen nichts darüber aus, ob in eine Wohnform mit anderen gewechselt wird. Einen kleinen Grad von Gemeinschaft schaffen dagegen die beiden Optionen »Untermieter« oder möglicherweise ein Umbau, der Platz für neue Mitbewohnerinnen oder Nachbarn schafft.

In beiden Fällen entsteht zum Beispiel in einem Haus ein *kleines Wohnprojekt* mit zwei, drei oder sogar neun Personen (vergleiche Berichte aus Wulfen-Barkenberg in Dorsten 2015: 59). Somit landet man beim gemeinschaftlichen Wohnen (auch als Gegenreaktion auf Vereinsamung, wie in 2.3.2 dargelegt). *Große Wohnprojekte* ermöglichen das Zusammenleben mit bis zu mehreren hundert Mitbewohnern oder engen Nachbarn. Als zusammenfassender Buchstabe für Wohnprojekte, Wohngemeinschaften oder andere Formen flächensparenden und flexiblen Wohnens ergänzt der Buchstabe W die Formel.

Abbildung 9 zeigt die Formel für den unsichtbaren Wohnraum mit vereinfachenden Grafiken für jedes der Werkzeuge. Potentiell kann eine Agentur oder Gruppe

die Werkzeuge verbinden und vernetzen, mehr dazu unten in diesem Kapitel. So ergibt sich die Formel UUU&VW (Fuhrhop 2020: 203) als Zusammenfassung fünf sozialer Praktiken zur Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums; die Einheit der Flächen sind Quadratmeter:

UUU&VW = UW = U1 + U2 + U3 + V + W [qm]

UW Unsichtbarer Wohnraum
U_1 Untermiete (etwa »Wohnen für Hilfe«)
U_2 Umzug in kleinere Wohnung
U_3 Umbau (mit Teilen von Wohnungen und Abtrennen von Einliegerwohnungen)
V Vermittlung (Soziale Wohnraumvermittlung)
W Wohnen, flexibel und flächensparend

Falls es gelänge, bei jedem einzelnen Element dieser Formel die Flächen zu beziffern, die sich als Wohnraum nutzbar machen lassen, könnte man von einer mathematischen Formel sprechen. Da diese Quantifizierung im Rahmen der vorliegenden Arbeit nur teilweise gelingen kann, ist der Begriff einer »Formel« für den unsichtbaren Wohnraum auch qualitativ zu verstehen als Benennung der Bereiche, in denen sich unsichtbarer Wohnraum erschließen lässt.

Das LebensRäume-Projekt hat 2020 ergänzend zu seinen Beratungen fünf Infobroschüren herausgegeben, die genau diese fünf Themen für Eigentümerinnen vertiefen (Infobroschüren zu Wohnen für Hilfe, Umzug, Wohnungsteilung und Umbau, Vermietung sowie gemeinschaftliches Wohnen; Steinfurt 2020).

Prototypen

Die Einordnung der Werkzeuge zu fünf Wohnpraktiken stellt eine Vereinfachung dar. Es gibt eine Abgrenzung, aber diese ist *idealtypisch* oder *prototypisch*. Mit diesen Begriffen geht es »nicht nur um akkurate Wiedergabe von Details und Inhalten, sondern auch um Mittel der symbolischen Kommunikation. Das Innovationsobjekt Prototyp wird zum »ideal type«, der insbesondere durch seine Vagheit und Abstraktheit zur Verständigung und zum Verständnis beiträgt.« (Vetter 2011: 148). Anders gesagt »stellen Prototypen Idealisierungen der Realität dar und nicht die Wirklichkeit selbst« (Schmitt/Simonson 2011: 786). Das hilft, die komplexe Vielfalt sozialer Wohnpraktiken überschaubar zu machen, führt aber zu einer scheinbaren Klarheit der Abtrennung, die in der Wirklichkeit nicht immer so deutlich vorkommt.

Um dies zu verdeutlichen, betrachten wir die soziale Praktik U_1 Untermiete. Dies scheint ein recht klarer Oberbegriff, unter dem sich das Modell »Au Pair« (mehr dazu in 5.1) ebenso einordnen lässt wie »Wohnen für Hilfe«. Beispielhaft für die Schwierigkeit, die Prototypen abzugrenzen, ist jedoch der Grenzbereich zwischen

U_1 und V, also Untermiete zu sozialer Wohnraumvermittlung: Die Vermittlung von besonderen »Untermietern« nach »Wohnen für Hilfe« überschneidet sich mit der Vermittlung von besonderen Mietern in der sozialen Wohnraumvermittlung. So werden im Modell »Abitare Solidale« in Florenz sozial Bedürftige vermittelt, aber als eine Art Untermieter; mehr dazu in 4.1 anlässlich der Eingrenzung des Modells »Wohnen für Hilfe«/Homeshare.

Manche der ausgewählten Wohnpraktiken sind parallel denkbar. So können im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnformen in Wohnprojekten (W) Untermietverhältnisse bestehen (U_1). Innerhalb von Wohnprojekten können Parteien ihre Wohnungen tauschen, also U_2 Umzug organisieren.

Besonders vielfältig sind die Beziehungen zu U_3 Umbau: Dieser kann durch das Abtrennen einer Einliegerwohnung die Voraussetzung dafür schaffen, Untermieter aufzunehmen (U_1) oder soziale Wohnraumvermittlung (V) durchzuführen, oder sogar ein (kleines) Wohnprojekt (W) ins Leben zu rufen; und im Zusammenspiel mehrerer parteien kann der Umbau einem Umzug (U_2) vorausgehen. Auf ähnliche Weise kann der Einbau eines zweiten Badezimmers die anderen Wohnpraktiken fördern.

Weil all diese Werkzeuge und Wohnpraktiken es der einzelnen Person erleichtern sollen, unsichtbaren Wohnraum intensiver zu nutzen, und die Wohnwünsche verschiedener Personen sich unterscheiden, liegt eine Abstimmung der einzelnen Praktiken aufeinander nahe, wie sie das folgende Unterkapitel vorstellt.

Wohnraumagentur

Die Auswahl von fünf Wohnpraktiken legt den Gedanken an die Verbindungen zwischen ihnen nahe. Das entspricht dem Ausgangspunkt dieses Kapitels: Menschen, die über viel Wohnraum verfügen und ihn anders nutzen möchten, Handlungsmöglichkeiten zu eröffnen, bedeutet, soziale Praktiken anwendbar zu machen oder zu kombinieren. Das greift die in der Literatur erwähnte Idee einer Wohnraumagentur auf (vergleiche Literaturüberblick 2.4.3).

Entsprechend der Social Practice Theory können verschiedene soziale Praktiken auf zwei Weisen miteinander kombinieren, als lose »Bündel« (Bundles) oder als feste »Komplexe« (complexes): »Bundles are loose-knit patterns based on the colocation and co-existence of practices. Complexes represent stickier and more integrated combinations, some so dense that they constitute new entities in their own right.« (Shove et al. 2012: 62). In 3.1.1 wurde bereits ausgeführt, dass Wohnpraktiken (als Bündel oder Komplexe) eng verbunden sind mit in Wohnungen ausgeübten Praktiken wie Kochen, Heizen und Baden. In diesem Abschnitt geht es nun um Varianten von Wohnformen, also um verschiedene Wohnpraktiken, die auf unterschiedliche Weise miteinander verzahnt sind. Theoretisch sind mehrere Beziehungen der Praktiken zueinander denkbar. Dazu folgen einige Gedankenmodelle, verbunden mit Anmerkungen zu den Grenzen der Anwendbarkeit der Social Practice Theory.

- Es kann eine Auswahl zwischen verschiedenen Wohnpraktiken geben: So kann der unsichtbare Wohnraum wahlweise nutzbar gemacht werden für Mitbewohnerinnen, die also in der selben Wohnung leben, oder für Nachbarn und Mieter, die eine eigens abgetrennte Wohneinheit bewohnen.
- Oder verschiedene Wohnpraktiken folgen aufeinander: Erst wird umgebaut, etwa ein zweites Bad oder Treppenhaus eingebaut, dann wird eine Wohnpartnerschaft begonnen. Nun kann man diskutieren, ob der Umbau als einmalige Aktion noch als Wohnpraktik zu bezeichnen ist, doch gibt es auch Formen eines »sanfteren« Umbaus, bei dem das zu vertreten ist, bis hin zum Verschieben von Möbeln oder zum Entrümpeln. Mit Lorek und Spangenberg könnte man von einem »Überschwappen« einer soziale Praktik (des Umbauens oder Entrümpelns) zu einer anderen sprechen: »Practices can also change due to spill-over effects within bundles of practices. For instance, reducing the energy consumption of household appliances by getting rid of superfluous stand-by modes can break the ground for changing other household energy consumption related practices such as indoor climate regulation.« (Lorek/Spangenberg 2018: 24f.).
- Manche Wohnpraktiken können gleichzeitig ausgeübt werden, etwa das Zusammenwohnen in einer Wohnung, während die benachbarte Einliegerwohnung vermietet wird. Auch hier sei einschränkend angemerkt, dass es sich beim Zusammenwohnen um eine Alltagspraktik handelt, um eine Gewohnheit, während man beim Vermieten auch auf die einmalige Handlung der Wohnungsvergabe schauen kann, oder das Mietverhältnis als gewerbliche Tätigkeit ansehen, nicht als soziale Praktik.

Wenn sich Wohnformen aneinander anschließen, jemand Mitbewohnerinnen aufnimmt, eine WG gründet, dann wieder allein wohnt, so kann man auch von »Kreisläufen« (Circuits) der Wohnpraktiken sprechen, wobei eine Phase die nächste beeinflusst: »It is obvious that past performances create and limit opportunities for future development« (Shove et al. 2012: 73). Der Charme der nachfolgend beschriebenen Agenturidee liegt auch darin, die verschiedenen Wohnpraktiken miteinander zu verbinden, »practices can come to mutually align, depend upon or support each other, creating ›systems‹ or ›circuits‹ of practice« (Sovacool/Hess 2017: 713).

Wenn eine »Agentur« verschiedene Wohnpraktiken erleichtert oder ermöglicht und Angebote schafft, wird sie Regeln einführen, wie Wohnpaare oder Untermieter zueinander finden; dies spricht im Sinne von Lorek und Spangenberg die institutionelle Dimension der Leistbarkeit an (Lorek/Spangenberg 2018: 22).

Eine weitere theoretische Einordnung der Agenturideen bietet die eingeführte Begrifflichkeit der Netzwerke und der sozialen Netzwerke (3.2). Wie in Abbildung 8 zu sehen, entspricht die Agentur jener Organisation, die verschiedene Akteure und deren Angebote koordiniert und bündelt, damit die einzelnen Personen ihren Wohnwünschen entsprechend handeln können. Man kann die Idee einer Agentur

daher auch als horizontale oder lokale Vernetzung bezeichnen; deutlich wird das in Abbildung 8.

3.5 »Wohnen für Hilfe« als Fallstudie einer sozialen Praktik

Fünf Werkzeuge fasst die »Formel für die Erschließung des unsichtbaren Wohnraums« zusammen: Einem davon widmet sich die Fallstudie in Kapitel 4 zum Modell »Wohnen für Hilfe«, die anderen werden in Kurzfallstudien in Kapitel 5 untersucht. Anknüpfend an die theoretische Herleitung in diesem Kapitel werden nachfolgend zuerst die Besonderheiten des Vermittlungsmodells »Wohnen für Hilfe« als soziale Praktik und als soziale Innovation beschrieben. Danach folgen überleitend zur Fallstudie einige weitere Informationen zum Modell, und es wird die Methodik der Fallstudie dargelegt. Das ergänzt die in 1.3 dargelegte Beschreibung zu Aufbau und Methodik der gesamten Forschungsarbeit.

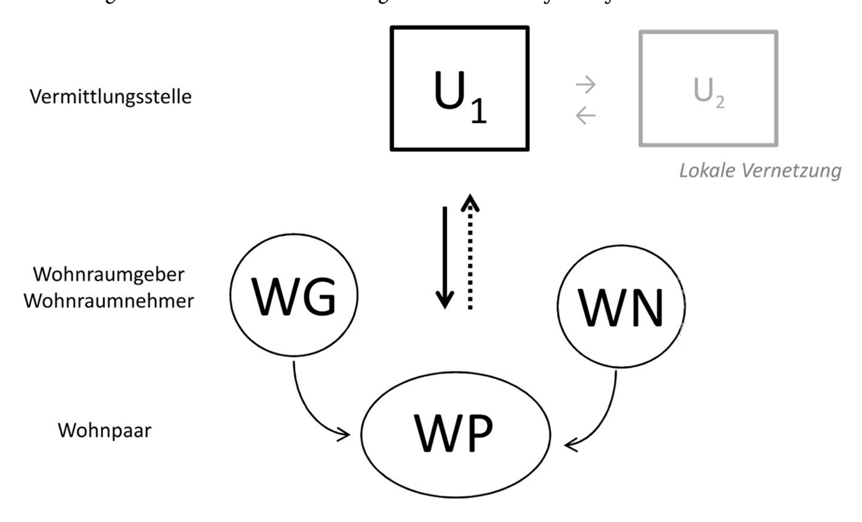
3.5.1 Theoretische Einbindung von »Wohnen für Hilfe«

»Wohnen für Hilfe« als soziale Praktik

Das Zusammenwohnen mehrerer nicht verwandter Personen ist eine soziale Praktik, eine Wohnpraktik, speziell das bei »Wohnen für Hilfe« umgesetzte intergenerationelle Zusammenleben jüngerer und älterer Menschen. Es handelt sich um eine flächensparende Wohnpraktik, weil dabei in der Regel zuvor leerstehende ehemalige Kinderzimmer genutzt werden oder ganze Einliegerwohnungen. Zu dieser Wohnpraktik gehört die gegenseitige Hilfe, wobei die eine Seite Wohnraum (und manchmal Rat) beisteuert, die andere Hilfe im Alltag. Schon das verdeutlicht, dass es sich um eine Alltagspraktik handelt.

Ausgeführt wird die »Wohnpraktik« des Zusammenlebens bei »Wohnen für Hilfe« von den beiden Wohnpartnerinnen, also von Wohnraumgeber und Wohnraumnehmer. Für beide ist das Zusammenwohnen eine Alltagspraktik. Um ihr Verhalten geht es bei der Betrachtung als soziale Praktik, und das ist zu unterscheiden von der Arbeit der Vermittlungsstellen. Diese arbeiten, um Wohnpartnerschaften zu vermitteln, es ist also eine berufliche Tätigkeit, eine professionelle Beschäftigung mit dem Thema. Das gilt selbst dann, wenn einzelne Vermittlungsstellen ehrenamtlich betrieben werden, auch wenn der Begriff »professionell« dann im engen Wortsinn nicht zutrifft.

Abbildung 10: Akteure in der Vermittlungsarbeit »Wohnen für Hilfe«



Dennoch beschreibt es das Verhalten der Vermittlerinnen zu den Wohnpartnern: für die Vermittlerin handelt es sich um Arbeit, die Wohnpartner entscheiden sich privat für eine Wohnform (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10 deutet oben die horizontale, lokale Vernetzung in einer Agentur an, wie in 3.4 beschrieben.

Beispielhaft wird nachfolgend überlegt, wie »Wohnen für Hilfe« bezüglich der drei Elemente sozialer Praktiken zu betrachten ist. Allerdings sind die Vermittlungsstellen Organisationen oder Institutionen, was in der Social Practice Theory schwer greifbar ist, wie in 3.1.2. beschrieben. Daher betrachten wir das Modell »Wohnen für Hilfe« erst anhand der vier Dimensionen (Lorek/Spangenberg 2018: 22f.):

- Die Vermittlungsstellen klären Regeln für das Zusammenfinden der Wohnpaare und für deren Zusammenleben (*institutionelle* Dimension).
- Sie ordnen gegebenenfalls *ökonomische* Fragen des Zusammenlebens und dieser speziellen Form von »Untermiete«.
- Die Vermittlungsarbeit erhöht die *soziale* Akzeptanz dieser Wohnform.
- Die Vermittlung erleichtert für die Wohnpartnerinnen die *subjektive* Leistbarkeit dieses Zusammenwohnens.

Die beiden letztgenannten Aspekte scheinen etwas einschlägiger bei »Wohnen für Hilfe« als die subjektive und soziale Dimension, wenn auch nur mit einem kleinen Unterschied in der Gewichtung.

Bezogen auf die Social Practice Theory kann man bei »Wohnen für Hilfe« die Elemente untersuchen. Zwar sind soziale Praktiken entsprechend der Theorie in allen drei Elementen ausgeprägt, aber es lassen sich Unterschiede feststellen:

- Die Werte oder *Meanings* stellen mit der Wertschätzung der gegenseitigen Hilfe und des Zusammenwohnens mit Menschen anderen Alters eine wichtige Grundlage dar, damit Menschen sich für diese Wohnform entscheiden. Die Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« werben durch ihre Öffentlichkeitsarbeit für diese Werte.
- Nicht jeder Mensch ist für solch eine Nähe geeignet, es erfordert Fähigkeiten, also *Competences*, und diese zu fördern dürfte einen besonderen Schwerpunkt der Vermittlungsarbeit ausmachen. Andererseits bedeutet das Zusammenbringen zweier gut passender Wohnpartnerinnen, dass diese weniger persönliche Fähigkeiten einbringen müssen.
- Die Räume als *Materials* dürften durch die Vermittlung selten verändert werden, aber ihre Nutzung. In manchen Fällen mag die Entscheidung für »Wohnen für Hilfe« jedoch den Anlass bieten, vorher umzubauen, etwa einen Raum abzutrennen oder ein zweites Bad einzubauen oder ein zusätzliches Treppenhaus.

Tabelle 4 : Wohnpraktik Untermieter aufnehmen: Wohnen für Hilfe
x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	**Elemente sozialer Praktiken**			**Vier Dimensionen** (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen							
Wohnen für Hilfe	(x)	(x)	x	x	x	(x)	(x)

Zusammenfassend zeigt Tabelle 4, auf welchen der Elemente bei den sozialen Praktiken der Schwerpunkt von »Wohnen für Hilfe« liegt, sowie auf welche der vier Dimensionen der »Leistbarkeit« nach Lorek und Spangenberg (2018). Wohlgemerkt bestehen soziale Praktiken der Theorie folgend aus allen drei Elementen, und auch die vier Dimensionen nach Lorek und Spangenberg benennen vier gleichzeitig vorzufindende Einschätzungen von »Leistbarkeit« eines Verhaltens. Dennoch wird hier eine Gewichtung vorgenommen als Aussage darüber, welche der Elemente und Dimensionen bei dieser Wohnpraktik eine besondere Bedeutung haben, auf Grund-

lage der oben ausgeführten Überlegungen. Dieses Vorgehen wird bei den Kurzfallstudien in Kapitel 5 wiederholt, wenn andere Wohnpraktiken betrachtet werden.

Zwar kann man auch ohne Vermittlungsstellen zusammenwohnen und es können sich Wohnpaare bilden. So sind Untermietverhältnisse nichts Neues (5.1). Zum Beispiel können sich Wohnraumgeber und Wohnraumnehmer über Zeitungsanzeigen kennenlernen und das Zusammenleben und die gegenseitige Hilfe individuell vereinbaren. Allerdings bleiben Risiken für beide Seiten, die eine Vermittlungsstelle mindern kann (mehr in 4.1.2). Eine besondere Form bilden Online-Vermittlungen von »Wohnen für Hilfe«, die als Sonderfälle in 4.1.3 geschildert werden. Da sie lediglich eine Plattform zur Partnersuche darstellen, werden sie in der Fallstudie nicht näher untersucht.

»Wohnen für Hilfe« als soziale Innovation

Die Veränderung und Verbesserung sozialer Praktiken führt zu sozialen Innovationen, dieser Zusammenhang wurde in 3.1.3 allgemein für Wohnpraktiken formuliert, die zur Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums beitragen. Dies gilt dementsprechend auch für das in der Fallstudie zu untersuchende Modell »Wohnen für Hilfe«. So beschreiben Lorek und Spangenberg »Homeshare« als soziale Innovation, die zu Suffizienz führe: »A final example may be given how sufficiency thinking can be rooted in social innovations motivated in completely different settings: The ›homeshare‹ concept – initiated in the early 1990s already – intends to enable two unrelated people to share their lives for their mutual benefit.« (Lorek/Spangenberg 2019: 290).

Man kann die Ansicht vertreten, es handele sich um soziale Innovation, wenn zu »Wohnen für Hilfe« (entsprechend der Forschungsfragen 2 und 3) Verbesserungsmöglichkeiten geschildert werden. Allerdings kann man sich fragen, ob diese Verbesserungen so grundlegend wären, dass man tatsächlich von Innovation reden darf. Dagegen spricht, dass das Modell bereits seit den 1990er Jahren in Deutschland bekannt ist. Dafür spricht, dass »Wohnen für Hilfe« in vielen Orten eben doch noch nicht verbreitet ist, angefangen mit den größten deutschen Städten Berlin und Hamburg; und in vielen anderen Städten wird es nur auf geringem Niveau betrieben, wie die Literatur bereits festhält (Kreimer 2017). Insofern wäre es als soziale Innovation anzusehen, Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in professionellem Rahmen einzuführen, wie das zum Beispiel in Belgien geschieht (mehr in 4.1).

3.5.2 Überleitung zur Fallstudie

Es gibt über dreißig bundesweite Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«. Die ersten wurden in Deutschland in den 1990er Jahren gegründet (mehr dazu in 4.1). Durch diese Tradition und die Anzahl eignen sich die deutschen Vermittlungsstellen

von »Wohnen für Hilfe« als »common case« für eine Fallstudie. Auf sie konzentriert sich diese Forschungsarbeit, also nicht auf verschiedenartige Fälle (»multiple case«), sondern auf einen bestimmten Fall, einen »single case« (Yin 2018: 47ff.). Allerdings werden einige andere Fälle, andere flächensparende soziale Wohnpraktiken, ergänzend kurz angeschaut (mehr zu diesem wissenschaftlichen Vorgehen in 1.3).

Als Grundlage für die Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe«. dienen unter anderem die Bachelorarbeit von Sebastian Kreimer (Kreimer 2017), die Masterarbeiten von Iris Klein und Christian Lesem (Klein 2020, Lesem 2018) sowie der Good Practice Guide von Homeshare UK (Homeshare UK 2016) und internationale Analysen von Giuliana Costa (Costa 2015, Costa 2020). Diese Literatur zeigt, dass es sich einerseits um ein bereits beschriebenes und gut abgrenzbares Modell handelt, das andererseits (insbesondere bezüglich seiner Erfolgsquote bei der Vermittlung) noch nicht gut verstanden wird; auch insofern eignen sich die Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« für eine Fallstudie (Ridder 2016: 82).

Eigenheiten dieser Fallstudie sind (nach Ridder 2016: 82):

- Es handelt sich um eine Beobachtung eines real bestehenden Phänomens (es geht also nicht um eine erfundene Fallstudie, die als Lehrstück dient).
- Der Fall eignet sich für eine vertiefte Analyse, denn es geht um ein komplexes Modell mit dynamischen Prozessen.
- Untersucht wird insbesondere die Lage in Deutschland im Kalenderjahr 2018, doch es gibt auch einen Blick über das Werden und Vergehen von Vermittlungsstellen seit den 1990er Jahren (siehe 4.4).
- Ergänzt wird die Erhebung zum besseren und ganzheitlichen Verständnis durch Informationen aus der Literatur und von Vertreterinnen der Arbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe« (mehr in 4.1).

Methodik der Fallstudie

Im Kern der Fallstudie steht eine empirische Analyse (mehr zu ihrem Ablauf siehe 4.2.1), die das Verständnis der Vermittlungsarbeit vertiefen soll: Die Analyse soll die Zusammenhänge klären, auf welche Weise Anbieter und Nachfrager von Wohnraum erfolgreich zusammengeführt und Wohnpaare geknüpft werden, und das angesichts verschiedener organisatorischer Umstände der Vermittlungsstellen. Das stellt einen hohen Anspruch an die Fallstudie, deswegen wird annähernd eine Vollerhebung angestrebt (Klandt/Heidenreich 2017: 93f.).

Nun erhielten jedoch mehrere Bachelor- und Masterarbeiten zum Thema aus den letzten Jahren lediglich Daten von 15 bis 20 Vermittlungsstellen, ein nicht befriedigender Rücklauf angesichts der Gesamtzahl von etwa 34 Vermittlungsstellen (Näheres zur Gesamtzahl folgt in Kapitel 4; Bezug auf die Arbeiten von Klein 2020, Kreimer 2017, Lesem 2018). Um einen höheren Erhebungsgrad zu erreichen, wird daher nur eine kleine Zahl von Fakten erhoben. Dabei konzentriert sich die

Erhebung auf eine quantitative Analyse zum Verhältnis von personellem Aufwand zum Vermittlungserfolg (in Form von zusammengeführten Wohnpaaren). Ein wichtiges Ziel ist also, aufgrund eines guten Rücklaufs der Erhebung die erste fallstudienspezifische Forschungsfrage verlässlich beantworten zu können, diejenige nach dem Erfolg der bestehenden Vermittlungsstellen. Daraus lassen sich später Aussagen über ihr Verbesserungspotenzial folgern.

Zusätzliche Informationen wurden in begleitenden nonstandardisierten Interviews mit Gedächtnisprotokoll erhoben. Dabei wurden auch hier über 30 Gespräche geführt, also Aussagen von nahezu allen deutschen Vermittlungsstellen gesammelt.

Ergänzend wurden im Laufe der Fallstudie weitere knapp 50 Expertengespräche geführt (oder es gab schriftliche Kommunikation etwa per E-Mail), manche davon in einer frühen Phase als Vorbereitung, andere begleitend. Dazu zählen insbesondere 12 Gespräche mit Vertreterinnen von Vermittlungsstellen, die ihre Arbeit eingestellt haben, sowie 8 mit Personen, die entweder nach dem Zeitraum der Fallstudie neue Vermittlungsstellen gegründet haben (3) oder die darüber nachdenken, welche zu gründen (5). Des Weiteren gab es 8 Gespräche mit internationalen Expertinnen und 11 im Rahmen von lokalen Analysen (in 4.5). Dazu kommt eine fallstudienspezifische Literaturrecherche.

Eine Bemerkung zur Methodik der Fallstudie: Diese wurde vorwiegend nach dem Ansatz von Yin durchgeführt, mit leichter Anlehnung an Stake (Stake 2005, Yin 2018). Die Abwägung wurde nach Ridder vorgenommen (Ridder 2016: 155ff.). So erfolgte die Untersuchung der »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen wie geschildert auf Grundlage der Social Practice Theory. Daher dient die Fallstudie im Sinne von Yin dazu, diese Theorie weiterzuentwickeln (Yin 2018: 34ff.). Dies geschieht hauptsächlich anhand dieses einen Falls, als »single case« (ebenda).

Im Rahmen dieser Forschungsarbeit werden auch weitere soziale Praktiken zur Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums skizziert (Kapitel 5). Dabei werden die in der Fallstudie gewonnenen Erkenntnisse genutzt und im Rahmen der Skizzen auf andere Praktiken zur Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums übertragen. Diese kurzen Darstellungen sollen zeigen, welches breitere Spektrum an Möglichkeiten über »Wohnen für Hilfe« hinaus zur Verfügung steht.

Allerdings ist eine Untersuchung anderer sozialer Praktiken hier nicht in einer Tiefe möglich, die mehrere Fälle zum Thema einer vergleichenden Fallstudie macht, also »multiple cases« – das würde nicht allein den Rahmen dieser Arbeit sprengen, sondern es wird durch die nur vereinzelt vorhandenen Anwendungsbeispiele verhindert und durch die fehlende Forschung, wir bewegen uns wie erwähnt weitgehend im Bereich explorativer Forschung. Man könnte daher auch mit Stake die hier durchgeführte Fallstudie als intrinsisch bezeichnen, als »intrinsic case study«, die ein neues oder nicht verstandenes Phänomen vertieft untersucht. Trotz vieler offener Fragen liegt jedoch der Bezug des Untersuchungsdesigns zu Yin näher.

Dabei ergibt die Potenzialanalyse von »Wohnen für Hilfe« in Kapitel 3 Vermittlungszahlen von Wohnpaaren. Auf dieser Grundlage berechnet sich das Potenzial der sozialen Praktik »Wohnen für Hilfe« für den Wohnungsmarkt in Quadratmetern: Aufgrund der Zahl vermittelbarer Wohnpaare wird beziffert, wieviele Quadratmeter unsichtbarer Wohnraum gewonnen werden können.

Dieses Vorgehen wird in dieser Arbeit mit »Bottom-Up« beschrieben: anhand einer Wohnpraktik wird konkret beziffert, welche Wohnraumpotenziale sich mit ihrer Hilfe von einzelnen Personen erschließen lassen. Die Begriffe *Bottom-Up* und als Ge-gensatz *Top-Down* sind im sozialwissenschaftlichen und ökonomischen Kontakt nicht eindeutig definiert. Näherungsweise hilft ein umgangssprachliches Verständnis der Begriffe, wie man es auf Wikipedia findet: »Top-down geht vom Abstrakten, Allgemeinen, Übergeordneten schrittweise hin zum Konkreten, Speziellen, Untergeordneten. Bottom-up bezeichnet die umgekehrte Richtung.« (Wikipedia, »Top-Down und Bottom-Up«, letzter Zugriff 20.04.2021).

Im Kontext von Reduktionspotenzialen von Treibhausgasen nutzen van Vuuren et al. das Gegensatzpaar »top-down und bottom-up estimates« und schreiben unter anderem, »a typical top-down approach focuses on market interactions within the whole economy and has little technological detail« (van Vuuren et al. 2009: 5125). In ähnlichem Zusammenhang verwenden Nisbet und Weiss das Begriffspaar: »carbon-equivalent emissions are assessed by »bottom-up« methods, which aggregate disparate local statistics such as fuel consumption or numbers of cows«, und im Gegensatz dazu »To carry out »top-down« assessment, that is, using atmospheric understanding to quantify emissions, an approach that integrates several methods is needed« (Nisbet/Weiss 2010: 1241). In der vorliegenden Arbeit werden diese Begriffe analog zum geschilderten technischen Zusammenhang nun bei sozialen Wohnpraktiken verwendet.

Die Untersuchung der Wohnpraktik mit dem Bottom-Up-Ansatz orientiert sich an den bestmöglichen Werten, an Benchmarks: Im Rahmen der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« gelten die besten internationalen Vergleichszahlen als Benchmarks (Francis/Holloway 2007). Bei einem sozialen Wohnmodell werden hier also auf vergleichbare Weise »Bottom-Up benchmarks« definiert, wie das im technischen Bereich mit besten (Niedrigenergie-)Gebäuden getan wird (Hollbert et al. 2019: 149).

Im qualitativen Teil der Analyse werden die »Best Practices« oder die »Good Practices« der deutschen Vermittlungsstellen ebenso wie die internationalen geschildert. Auch wenn in dieser Arbeit verschiedentlich der gebräuchliche Begriff der »Best Practices« verwendet wird, so ist grade bei einer derzeit mit vielen Hemmnissen behafteten Vermittlungsform klar, dass es um »Good Practices« geht, denn Best Practices impliziert eine hier nicht anzutreffende Perfektion: »›best practice‹ implies the existence of a ›singe best way‹ rather than the ›most appropriate way contingent on the circumstances at the current time‹« (Francis/Holloway 2007: 184).

Erläuterungen zu den Verbesserungsmöglichkeiten der Vermittlungsstellen haben dann im Sinne eines Benchmarking das Ziel, zu den besten Beispielen aufzuschließen und das Potenzial dieser Wohnform auszuschöpfen. Um über diese besten Beispiele hinauszudenken, muss man vom Benchmarking zur Innovation übergehen (wie in Kapitel 3.1.3 ausgeführt). Das hieße im Sinne des internationalen Vergleichs, neue Strukturen der Vermittlungsarbeit zu erwägen.

Nach der empirischen Analyse folgen ergänzend eine Analyse der Aufbauphase von Vermittlungsstellen (4.3), eine zeitliche Analyse von deren Gründung und teilweise wieder Einstellung (4.4) sowie beispielhafte lokale Analysen (4.5).

4 Fallstudie »Wohnen für Hilfe«

Die Grundidee von »Wohnen für Hilfe« ist einfach: eine meist jüngere Person zieht als Untermieterin oder Mieterin zu einer meist älteren Person und zahlt dafür keine normale Miete, sondern hilft im Haushalt, im Garten oder beim Einkaufen. Neben den sozialen, den menschlichen Vorteilen dieses Modells leuchtet ein, dass damit unsichtbarer Wohnraum neu genutzt wird, weil die Zugezogenen meist in ehemalige Kinderzimmer ziehen oder in leerstehende Einliegerwohnungen. Wohnungen ausreichender Größe stehen millionenfach zur Verfügung, so wohnen ältere Menschen im Durchschnitt auf über sechzig Quadratmetern pro Person (Deschermeier/Henger 2015: 25). Aus dieser Nutzung einer Wohnraumreserve folgen ökologische und ökonomische Vorteile, und daraus ergibt sich das Forschungsinteresse, wie und warum dieses Modell funktioniert. Die Fallstudie bedient sich dabei einem Multi-Method-Mix, der in 1.3 erläutert wurde; hier folgt ein Überblick über den Zusammenhang der Unterkapitel und die fallstudienspezifischen Forschungsfragen.

Um die Arbeit der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« gut zu verstehen, beginnt die Fallstudie mit einer Einführung in 4.1 und einem fallstudienspezifischen Literaturüberblick in 4.1.1, gefolgt von der Geschichte dieses Modells auch im Vergleich mit der internationalen Praktik, wo es im angelsächsischen Gebiet als »Homeshare« bezeichnet wird (4.1.2). Meist junge Menschen als eine Art helfende Untermieter zu meist älteren Personen zu vermitteln, darin besteht der Kern der Vermittlungsarbeit. Zur Eingrenzung des Forschungsschwerpunkts werden andere Varianten erläutert, etwa die Vermittlung in Seniorenheime oder inklusive WGs (4.1.3).

Bereits nach kurzer Vorrecherche erscheinen widersprüchliche Fakten: Es gibt in Deutschland über dreißig Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« und das Modell besteht bereits seit den 1990er Jahren; international werden allein in Brüssel jährlich über dreihundert Wohnpaare zusammengebracht – doch einige der deutschen Vermittlungsstellen schaffen nicht mal fünf Vermittlungen jährlich, viele weitere haben ihre Arbeit beendet (Kreimer 2017, Costa 2015, Costa 2020).

Um die Gründe für diesen Kontrast zwischen Realität und Potenzial zu klären und damit, entsprechend der zweiten und dritten fallstudienspezifischen Frage,

die Erfolgsfaktoren, Hemmnisse und das Verbesserungspotenzial von »Wohnen für Hilfe« zu benennen, betrachtet die Fallstudie die Vermittlungsstellen vor allem bezüglich ihrer Größe, ihrer Dauerhaftigkeit und damit verbunden mit ihrer Refinanzierung. Diese empirische Analyse bildet den Schwerpunkt der Fallstudie. Eine quantitative Analyse (in 4.2) hilft das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland zu beziffern, gibt also eine Antwort auf die erste fallstudienspezifische Frage, wieviele Wohnpaare von den Vermittlungsstellen in Deutschland zusammengeführt werden und wieviele es, gemessen an den besten Beispielen, sein könnten.

Es folgen weitere Analysen (4.3 bis 4.5). Zwei Betrachtungsweisen ziehen sich durch alle Untersuchungen, ausgehend von der theoretischen Grundlage in Kapitel 3: der Blick auf Netzwerke und Vernetzung, also einerseits die fachliche Einbindung (in Netzwerke, hier auch vertikale Einbindung genannt), andererseits die lokale Einbindung und Vernetzung (auch horizontale Einbindung).

Als Ergebnis der Analysen werden in 4.6 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse von »Wohnen für Hilfe« dargelegt. Es folgt in 4.7 ein abschließendes Fazit mit einer Verallgemeinerung der Erkenntnisse.

4.1 Einführung: Homeshare/»Wohnen für Hilfe«

Das Vermittlungsmodell »Wohnen für Hilfe« wurde in 1.2 wie folgt definiert:

> Das Modell »Wohnen für Hilfe« (international »Homeshare«) vermittelt eine besondere Form von Untermietern: Meist ziehen junge Leute, etwa Studierende, zu älteren Menschen, und zahlen keine (oder eine geringe) Untermiete, sondern helfen beim Einkaufen, im Haushalt oder im Garten. Vermittlungsstellen bringen Ältere und Jüngere zusammen und vermitteln Wohnpaare.

Varianten dieses Modells werden nachfolgend in 4.1.2 vorgestellt; zuvor betrachten wir die Abgrenzung zu einer anderen sozialen Praktik, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Wie im Zusammenhang mit der Formel UUU&VW in 3.4 geschildert, handelt es sich um Prototypen, die eng miteinander verwandt sind. Dabei gibt es vor allem eine Nähe von »Wohnen für Hilfe« zur sozialen Wohnraumvermittlung (dem V in der Formel). Bei dieser werden nicht Untermieter, sondern Mieter vermittelt, die in eigenständige Wohnungen ziehen und eine reguläre Miete zahlen (oder eine Behörde zahlt diese Miete, weil es sich um Personen mit Unterstützungsanspruch handelt). Es kann sich jedoch dabei auch um Einliegerwohnungen handeln, also direkt an die Hauptwohnung anschließende Teilwohnungen – und dort können alternativ »Untermieter« nach »Wohnen für Hilfe« unterkommen.

Im Modell von »Abitare Solidale« in Florenz wurde eine Mischform zwischen diesen beiden Typen geschaffen: Zu den Älteren ziehen Menschen mit sozialen Problemen, etwa Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, oder Personen mit momentanen wirtschaftlichen Schwierigkeiten, oder auch Personen mit Behinderung, und diese Menschen helfen im Haushalt oder im Garten (Danesi 2019: 30). Auch hier handelt es sich um gegenseitige Hilfe, wobei die einen Wohnraum und Rat beisteuern, die anderen Hilfe im täglichen Leben, also wie im Modell »Wohnen für Hilfe«. Andererseits handelt es sich bei den Wohnraumnehmern um Menschen, die dringend Wohnraum suchen, und die aus verschiedenen Gründen in einer sozialen Notlage sind – dies entspricht der Ausgangslage der sozialen Wohnraumvermittlung (mehr zu dieser in 5.4). In ähnlicher Form betrachtet Hagopian (2021) »homeshare« in den USA als Mittel gegen Wohnungslosigkeit.

Abitare Solidale arbeitet seit 2008 erfolgreich, und das relativiert ein wenig die persönliche Herausforderung des Zusammenlebens, die sich mit »Wohnen für Hilfe« verbindet: Viele Menschen können sich nicht vorstellen, eine nicht verwandte Person aus einer anderen Generation in ihre Wohnung aufzunehmen, weil das zu viel Nähe bedeutet; selbst wenn es reizvoll sein mag, dass diese Person im Alltag hilft. Noch einmal größer ist jedoch die persönliche Aufgabe, sich auf jemand einzulassen, der oder die besonderen Hilfsbedarf hat und sich schwer tut, ein normales Leben zu führen. Selbst das aber kann gelingen, wie Abitare Solidale zeigt.

4.1.1 Fallstudienspezifische Forschung, Archiv

»Wohnen für Hilfe« ist eine Wohnform und damit in erster Linie eine soziale Praktik, bei der es den Wohnpaaren darum geht, eine zu ihren persönlichen Bedürfnissen passende Wohnsituation zu schaffen, Nähe oder Hilfe zu organisieren – nur als Nebeneffekt wird unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht, der erwähnte »Co-Benefit« (Siedle 2020: 53). Auch aus diesem Hintergrund folgt, dass sich die in 2.4 vorgestellte Forschungsliteratur selten dieser Wohnform widmet, weder aus immobilienwirtschaftlicher noch aus stadtplanerischer Sicht und kaum bei der Suffizienzforschung. »Wohnen für Hilfe« wird gelegentlich als eine von verschiedenen Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens genannt (Lorek/Spangenberg 2019: 290, Kenkmann et al. 2019: 63, 94), fehlt jedoch in Überblicken flächensparender Möglichkeiten (Gmünder et al. 2016, Rütter et al. 2019).

Es gibt wenige Quellen, die sich ausdrücklich und wissenschaftlich mit »Wohnen für Hilfe« oder international mit »Homeshare« beschäftigen; das konstatiert Costa in einem Rückblick auf ihre eigenen Forschungen: »I realized that very little had been written about these specific arrangements, at least in the academia« (Costa 2020: 15).

Vorliegende Quellen verteilen sich auf verschiedene Disziplinen, mit Schwerpunkt auf sozialwissenschaftlichen Untersuchungen; sie werden nachfolgend vorgestellt.

Aus Perspektive der Sozialen Arbeit schreibt Sebastian seine Bachelorarbeit zu »Wohnen für Hilfe«, wobei schon der Umfang von 176 Seiten diese Studie über eine gewöhnliche Bachelorarbeit hinaushebt (Kreimer 2017). Ein wichtiges Fazit seiner Untersuchung bildet einen der Ausgangspunkte für die vorliegende Forschungsarbeit: »Die geringe Größe der einzelnen Projekte und die damit verbundene geringe gesellschaftliche Relevanz erschweren die Finanzierung und personelle Ausstattung. Schlussfolgernd lässt sich sagen, dass Wohnen-für-Hilfe sich professionalisieren und institutionalisieren muss, um ihre Arbeit politisch und gesellschaftlich darstellen zu können.« (Kreimer 2017: Abstract).

Dazu kommen zwei Masterarbeiten jüngeren Datums: Aus raumplanerischer Sicht widmet sich Klein den Problemen und Potenzialen des Modells, wirft einen Blick auf internationale Modelle und legt Handlungsempfehlungen vor (Klein 2020). Als stadtplanerische Arbeit bindet Lesem das Modell in die Suffizienztheorie ein (Lesem 2018).

Bereits 2010 untersuchte Hagmann »Wohnen für Hilfe« in ihrer Masterarbeit aus gerontologischer Sicht, mit einem Schwerpunkt auf das Modell in Zürich, durchgeführt vom Trägerverein Pro Senectute (Hagmann 2010).

Bei internationalen Texten und Analysen nehmen die Arbeiten von Costa eine Sonderstellung ein, weil sie sich ausführlich und wiederkehrend dem Thema Homeshare (HS) gewidmet hat (Costa 2020, Costa 2019, Costa 2016, Costa 2015). Sie beschreibt ihre eigenen Untersuchungen und Interviews mit Akteuren: »I studied HS mostly by interviewing key figures, especially managers of various programmes I analyzed.« (Costa 2020: 14). Erstmals war ihr das Homeshare-Modell 2012 aufgefallen, ab 2015 untersuchte sie es systematisch (Coast 2019: 11f.). Dabei hat sie 42 Interviews geführt: »Considering the two main research phases, I studied HS programmes and the networks of HS associations […] through 42 face-to-face and telephone interviews with their managers.« (Costa 2020: 18).

In Costa (2015) entwirft sie eine Typologie der verschiedenen Programme: nach Zielgruppen (nur Studierende oder allgemein generationenübergreifend), Hilfsleistungen (konkrete Hilfe, nächtliche Anwesenheit oder Gesellschaft) und Kosten (gegen Geld, also Miete, oder kostenfrei beziehungsweise nur Nebenkosten) (Costa 2015: 53). Costa bietet einen Überblick von 13 Homeshare-Programmen in zehn Ländern und nennt die jeweiligen Vermittlungszahlen für das Jahr 2014; insgesamt vermittelten diese Programme damals etwa 1.100 Wohnpartnerschaften (Costa 2015: 55). In Anbetracht der vielen Organisationen sind das recht geringe Zahlen, auch wenn sie sich inzwischen gesteigert haben und allein zwei große Organisationen in Belgien und Frankreich zusammen im Jahr 2019 bereits ebensoviele Vermittlungen vorweisen konnten wie damals die dreizehn.

Einen Überblick ihrer Forschungsarbeit gibt Costa (2020): Dort nennt sie Interviews mit Akteuren aus 22 Programmen oder Netzwerken in elf Ländern (Costa 2020: 18ff.). Costa (2020) gibt einen Überblick verschiedener Varianten von Homeshare-Modellen (siehe 3.1.2).

In einem von Kreickemeier et al. herausgegebenen Band werden Homeshare-Modelle in Spanien, Großbritannien, Deutschland und Österreich verglichen (Kreickemeier et al. 2001). Gonzalez et al. betrachten Homeshare in den USA aus Sicht der Sozialarbeit, betonen den potenziellen Beitrag von Sozialarbeitern für gelungene Wohnpartnerschaften und regen eine Professionalisierung der Vermittlungsstellen an (Gonzalez et al. 2020).

Insgesamt bleibt die Literatur zu Homeshare beziehungsweise »Wohnen für Hilfe« übersichtlich, und das korrespondiert mit der relativ geringen Verbreitung der Modelle – es handelt sich um ein »wohlbehütetes Geheimnis«, »a well kept secret«, so bringt das Ward auf den Punkt (Ward 2004). Ergänzend seien interne Unterlagen und Leitfäden verschiedener Homeshare-Programme genannt. Dazu zählen die internen Evaluationen von »Wohnen für Hilfe« Köln: Dort wurden von 2009 bis 2018 jährlich Berichte erstellt; sie beschreiben auf jeweils 30 bis 56 Seiten in den ersten Jahren den Aufbau und später die Arbeit der Vermittlungsstelle (Universität zu Köln 2009–2018). In München erschien eine Festschrift zum zwanzigsten Jubiläum der dortigen Vermittlungsstelle, konzentriert auf Informationen zu diesem lokalen Programm (Schwarz 2016: 34).

Welche Qualität der Leitfaden eines professionellen Netzwerks erreichen kann, zeigt der Good Practice Guide von Homeshare UK: Auf über 110 Seiten wird dort beschrieben, wie Homeshare funktioniert und wie man eine Vermittlungsstelle aufbauen kann (Homeshare UK 2016). Auch hier gibt es jährliche Berichte zur Arbeit der Organisation.

Informationen zu internationalen Modellen liefern die Vortragsunterlagen des »6th world homeshare congress« in Brüssel im März 2019, mit acht Vorträgen unter anderem zu Homeshare in Japan und Korea. Eine Reihe interner Unterlagen sowie einige Studienarbeiten hatte Kreickemeier seit der Gründung des Modells Anfang der 1990er Jahre gesammelt, diese befinden sich im Archiv zu »Wohnen für Hilfe«, das der Autor im Rahmen dieser Forschungsarbeit sichern konnte (dazu gleich mehr).

Archiv »Wohnen für Hilfe«

Beim 6th world homeshare congress am 21./22. März 2019 in Brüssel ergab sich ein Gespräch des Autors mit Anne-Lotte Kreickemeier, die das Modell »Wohnen für Hilfe« Anfang der 1990er Jahre in Deutschland entwickelte (mehr dazu in 4.1.2 zur Geschichte). Sie berichtete von ihrer Sorge, was aus dem »Archiv« werden solle, aus den von ihr seit der Gründungszeit gesammelten Unterlagen, inklusive Studien und Arbeiten zu »Wohnen für Hilfe«, und bat um Hilfe für eine Sicherung.

In der Folge führte der Autor Gespräche zur Zukunft des Archivs mit verschiedenen Vermittlungsstellen, wobei »Wohnen für Hilfe« München beziehungsweise der Seniorentreff Neuhausen als Träger sich bereit erklärte, die Unterlagen aufzunehmen; es handele sich allerdings um eine Aufbewahrung in einem Kellerraum, die keinen regulären Zugang ermöglichen könne.

Im Oktober 2019 konnte der Autor im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes das Archiv vorläufig sichern: Am Rande eines Projekttreffens in Darmstadt übereignete Anne-Lotte Kreickemeier dem Autor die Unterlagen mit dem Ziel, diese langfristig zu sichern und es idealerweise zu ermöglichen, das Archiv auszuwerten. Untergebracht wurden die Unterlagen vorerst beim OptiWohn-Projektpartner werk.um, einem Architekturbüro, mithilfe des Projektpartners Arne Steffen.

Die Unterlagen des »Archivs« wurden erstmals gesichtet. Es handelt sich um zwei Kisten mit zwei bis drei Dutzend Aktenordnern und Stehschubern mit Material. Der Inhalt:

- Schriftverkehr aus der Gründungsphase von »Wohnen für Hilfe« in Darmstadt sowie Material zu dort erfolgten Vermittlungen.
- Dokumente rund um die Gründung weiterer Vermittlungsstellen.
- Material rund um erste Treffen bundesweiter Vermittlungsstellen.
- Unterlagen aus den frühen Jahren des internationalen Netzwerks »Homeshare International«.
- Einige Erinnerungsstücke wie ein handgemaltes Banner, damals noch mit der Bezeichnung »Wohnraum gegen Hilfe«.
- Studienarbeiten und Analysen, vor allem aus den 1990er Jahren, darunter:
- Vier Diplomarbeiten (1997, 1998, 2002, 2006).
- Eine Praktikumsabschlussarbeit.
- Abschlussbericht zu den ersten vier Jahren »Wohnen für Hilfe« in Köln (Milz et al. 2008), eine Bilanz nach vier Jahren des ersten deutschen Projektes in Darmstadt (Kreickemeier 1996).
- Presseberichte.
- Eine DVD mit neun Fernsehbeiträgen zu »Wohnen für Hilfe« 1991 bis 2006.
- Es gehört zu den zukünftigen Forschungsaufgaben, diese Unterlagen auszuwerten (siehe 7.5).

4.1.2 Modelle, Geschichte, Vermittlungsstellen, Homeshare International

Modelle

Die Grundidee von »Wohnen für Hilfe« lautet wie beschrieben: eine meist jüngere Person zieht zu einer meist älteren Person und zahlt dafür keine normale Untermiete, sondern hilft im Haushalt, im Garten oder beim Einkaufen. Dabei geht es so-

wohl in Deutschland als auch international ausschließlich um Hilfe, nicht um Pflege. Doch es treten Varianten auf, wie nachfolgend beschrieben wird.

- Die Wohnraumnehmer sind oft Studierende: Manche Vermittlungsstellen dürfen per Auftrag nur an Studierende vermitteln, weil sie zu Studierendenwerken gehören. Diese Körperschaften haben per Definition den Auftrag, Wohnraum für Studierende zu schaffen, und zwar ausschließlich für diese (Beispiele in Deutschland sind Aachen, Braunschweig und Bremen und andere, vergleiche die Auswertung der Erhebung in 4.2.2).
- Andere junge Zielgruppen sind Auszubildende und manchmal Schülerinnen (etwa in München, Schwarz 2016: 34).
- Ein großer Teil der Wohnraumnehmerinnen kommen aus anderen Ländern, von Albanien bis Usbekistan (ebenda).
- Der überwiegende Teil der Wohnraumgeberinnen sind alleinlebende Frauen, zum Beispiel 68 % in München (ebenda für das Jahr 2015). Dazu kommen alleinlebende Männer und in selteneren Fällen Ehepaare (in München 17 % alleinlebende Männer, 11 % Ehepaare, ebenda). Es gibt jedoch auch Fälle, wo Familien Raum und Hilfsbedarf haben, oder alleinerziehende Mütter.
- Die Wohnraumgeberinnen sind ältere Menschen, zum Beispiel in München zu 95 % zwischen 65 und 94 Jahren (ebenda). Dort betrug das Durchschnittsalter zeitweise 81 Jahre (Jahresbericht 2009 nach Hagmann 2010: 36).
- Hilfe: Für die Wohnraumnehmer galt bei der Entwicklung des Modells 1992 an der FH Darmstadt die Formel »pro qm Wohnraum eine Stunde Hilfe im Monat« (Kreickemeier 2016: 8). An dieser Formel orientiert sich bis heute der überwiegende Teil der bundesdeutschen Vermittlungsstellen. Einige Vermittlungsstellen weichen von diesen Regel ab, wobei insbesondere die Situation von Auszubildenden angesprochen wird, denen es schwer falle, soviel Zeit aufzuwenden. Das Modell »Wohnpaar auf Zeit« in Düsseldorf geht grundsätzlich von 12 Stunden Hilfe im Monat aus (Düsseldorf 2021). Dort kann die Hilfe wahlweise direkt bei den Wohnraumgeberinnen geleistet werden, oder im Stadtteil oder ehrenamtlich in der Stadt in Einrichtungen eines Wohlfahrtsträgers (ebenda).
- Untermiete: In einigen Orten wird von den Vermittlerinnen vorgegeben, dass die Wohnraumnehmer keine (Unter-)Miete zahlen, lediglich eine Beteiligung an den Nebenkosten, zum Beispiel in Düsseldorf (Düsseldorf 2021). In vielen Orten dagegen wird dies in Deutschland den Wohnpaaren überlassen und die normale oder ortsübliche Miete lediglich gemindert. Dabei wird berücksichtigt, dass die Wohnraumnehmer Hilfe leisten. Wenn dies aber zu einer formellen Aufrechnung des Wertes der Arbeitszeit zum Wert der Miete führen würde, widerspräche das möglicherweise dem Homeshare-Gedanken, vor allem ein Zusammenleben der Generationen zu ermöglichen. Diese Frage wird auch bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« relevant (4.6.3).

- International gibt es Modelle mit und ohne Miete und sogar Modelle mit und ohne Hilfsleistung (Überblick in Costa 2020: 18ff.). Letzteres würde nach der hier gegebenen Definition nicht zu »Wohnen für Hilfe« zählen, sondern reduzierte das Modell theoretisch auf eine Vermittlung von Mietern, beinahe wie bei Maklern. Praktisch jedoch spielt auch in Vermittlungsformen ohne festgelegten Umfang der Hilfsleistung der Charakter gegenseitiger Nähe eine Rolle und das generationenübergreifende Zusammenwohnen: Es geht darum, Einsamkeit älterer Menschen zu beseitigen, und um gegenseitige Annäherung und Bereicherung, heißt es beispielsweise bei 1Toit2Ages aus Belgien, »Rompre la solitude des personnes âgées [...] grâce à la cohabitation intergénérationnelle qui permet un rapprochement et un enrichissement mutuellement bénéfiques« (1Toit2Ages 2019: 4). Die monatliche Miete beträgt in den internationalen Modellen entweder nichts, nur Nebenkosten, 280 bis 300 Euro monatlich in Mailand oder Brüssel, oder bis zu 500 Euro monatlich in Frankreich (Costa 2020: 18ff.). Die Hilfe wird manchmal nicht zeitlich vorgeschrieben, und in einem französischen Modell verpflichten sich die Studierenden lediglich, auf die Älteren zu achten, »the student assures to have a watchful eye on the elderly« (ebenda: 20); In den USA gibt es Modelle mit sechs bis acht Stunden wöchentlicher Hilfe, in Australien mit zehn Stunden pro Woche; in einem Modell aus Luxemburg garantieren die jüngeren Personen ihre Anwesenheit fünf Nächte unter der Woche plus zwei Wochenenden im Monat (ebenda: 18ff.). In Belgien und Frankreich können die Wohnpaare aus verschiedenen Modellen mit und ohne Hilfe sowie mit und ohne Miete wählen.
- Gebühren: vor allem in Deutschland ist die Vermittlung nahezu kostenlos für Wohnraumgeber und –nehmer, international jedoch gibt es einmalige oder monatliche Gebühren, die zur Refinanzierung der Vermittlungsstellen beitragen (siehe unten Abschnitt zu Gebühren).
- Dauer: In der Regel bleibt offen, wie lang die Wohnpartnerschaften dauern. In München wurde von einem Fall berichtet, wo eine Wohnpartnerschaft über 14 Jahre dauerte (Schwarz 2016: 34). Manche Vermittlerinnen legen Wert darauf, auch Kurzzeit-Wohnpaare für nur drei Monate zu vermitteln, oder Fälle, in denen die Wohnraumnehmer nur werktags oder umgekehrt nur am Wochenende in die Wohnung kommen. Die durchschnittliche Länge der Wohnpartnerschaften in Deutschland liegt laut Kreimers Untersuchung bei 14,7 Monaten (Kreimer 2017: 80). Ähnlich liegt die Durchschnittsdauer in Großbritannien bei 14 Monaten (Homeshare UK 2019: 19). Dagegen meldet HIP Housing in den USA drei Jahre als Durchschnitt (Hagopian 2021: 13).

Vermittlungsprozess (matching)

Die Aufgabe der Vermittlungsstellen besteht darin, Wohnraumgeber und Wohnraumnehmer zu Wohnpaaren zusammenzubringen und dabei »passende« Partner-

schaften zu formen, ein »matching«. Wie dieser Prozess funktioniert, wird hier am Beispiel von München skizziert (nach Schwarz 2016: 18):

- Hausbesuche bei interessierten Wohnraumgebenden: Wohnräume anschauen, Bedarf an Unterstützung klären.
- Wöchentliche Sprechstunde für Wohnraumnehmende: Profil erstellen, Motivation klären.
- Vermittlung: Es »werden zwei bis vier Zimmersuchende ausgewählt und diese den wohnraumgebenden Seniorinnen und Senioren vorgeschlagen. Nach einem persönlichen Kennenlernen entscheiden sich beide Seiten, ob sie es zusammen probieren.« (Schwarz 2016: 18f.)
- Wohnraumüberlassungsvertrag: Probezeit vier Wochen mit sofortiger Kündigungsmöglichkeit, danach zwei Wochen Kündigungsfrist zum Monatsende.
- Begleitung der Wohnpartnerschaften: Nachfrage alle drei bis vier Monate oder Kontakt bei Problemen.
- Eine ausführliche Beschreibung des Prozesses findet sich bei Kreimer (Kreimer 2017: 74ff.).

Beim österreichischen Wohnbuddy wird vor dem ersten Kennenlernen ein »Pre-Matching« online organisiert, um eine Vorauswahl zu treffen. Dabei geht es nicht um reine Online-Vermittlungen, die nicht Thema dieser Arbeit bilden und in 3.1.3 erwähnt werden. Als Vorstufe einer Vermittlung kann Online-Pre-Matching jedoch hilfreich sein. Auch im Zuge von Corona waren Organisationen wie 1Toit2Ages gezwungen, das Kennenlernen digital zu organisieren.

Geschichte

Lange bevor »Wohnen für Hilfe«/Homeshare erfunden wurde, gab es das Zusammenwohnen von nichtverwandten Menschen. Vor allem bei Menschen mit wenig Geld entwickelten sich verschiedene Wohnformen, als Extremfall »Schlafburschen« in den Mietskasernen des 19. Jahrhunderts, wo Betten im Acht-Stunden-Takt vergeben wurden. Wenn man von diesen Extremen etwas näher heranrückt an die klassische Untermiete, so gab es diese zum Beispiel in der Nachkriegszeit, wenn Kriegswitwen sich durch Untermiete etwas dazuverdienten und umgekehrt viele Menschen dringend Wohnraum suchten. Eine Vermittlerin von »Wohnen für Hilfe« sagte dazu am Rande der Erhebung:

> »Warum muss man überhaupt Projekte wie unseres haben, warum rücken die Menschen nicht auch von alleine zusammen, haben wir so wenig Not? Früher ging es ohne Hilfe, auch in der Nachkriegszeit oder wenn Deutsche es als Auswanderer in USA probierten, da hieß es mach es oder nicht, es gab keine Hilfestellung.« (Ort 34)

Beispielhaft für die Entwicklung seit der Nachkriegszeit ist eine Beschreibung zum New Yorker Mietwohnungsmarkt: Dort hat die Politik vor allem Ende der 1970er Jahre gezielt versucht, Formen des Zusammenwohnens von Alleinlebenden (zur Untermiete oder in Wohnheimen) zurückzudrängen, um stattdessen Familien zu fördern (Watson 2019: 8). Doch der angeheizte Immobilienmarkt in New York und die Veränderung familiärer Strukturen haben solche Bemühungen unterwandert, und heute sind von den erwachsenen New Yorkern (ab 21 Jahren) knapp ein Viertel Alleinstehende (unverheiratet) mit niedrigem Einkommen, die mit anderen Erwachsenen zusammenwohnen (ebenda). Dieser Hintergrund hat in New York das Zusammenwohnen gefördert, und auch wenn sich der Leitfaden von Watson auf verschiedene Wohnformen bezieht, beschreibt dieser ebenfalls das Wiederaufleben von Untermiete, gefördert durch steigende Wohnungsnachfrage, mehr Singlehaushalte aber auch die »Sharing Economy« mit dem Teilen als Zeitgeist: »The reemergence of this housing typology has been fueled by rising land prices and housing demand, growing numbers of single adults, new digital technologies, and a culture that facilitates the sharing economy« (ebenda: 6). In ähnlicher Weise vergleicht Costa (2019) die Homesharing-Programme mit der aktuellen Entwicklung zu Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie »cohousing« und »collective housing« (Costa 2016: 30f.).

Während in den USA offiziell das Zusammenwohnen von Alleinstehenden zurückgedrängt werden sollte, lag dort zeitgleich in den frühen 1970er Jahren der Ursprung von Homeshare-Vermittlungen. Als Ideengeberin gilt Maggie Kuhn, Aktivistin und Gründerin der Grauen Panther-Bewegung (Costa 2020: 16f.). Sie gründete 1981 ein entsprechendes Netzwerk, das National Shared Housing Resource Center (NSHRC) (ebenda).

In den 1990er Jahren folgten unabhängig voneinander die ersten Programme in Europa: im spanischen Granada 1991, in Darmstadt 1992 »Wohnen für Hilfe« durch Anne-Lotte-Kreickemeier, Professorin an der Hochschule Darmstadt (ebenda; Kreickemeier et al. 2001). 1993 startete Nan Maitland das erste Homeshare-Programm in London; sie gründete 1999 den internationalen Verbund »Homeshare International« (Costa 2020: 16f.). Inzwischen gibt es Homeshare-Programme neben vielen europäischen Ländern in Australien, Kanada, Japan und Korea (ebenda). Zum sechsten »World Homeshare Congress« am 21./22.3.2019 in Brüssel kamen Vertreterinnen aus 16 Ländern (Homeshare Congress 2019: 3).

Bundesweite Vermittlungsstellen

Nach der Entwicklung des Modells »Wohnen für Hilfe« durch Anne-Lotte Kreickemeier an der Hochschule Darmstadt 1992 begleitete und beriet sie die Gründung von »Wohnen für Hilfe« in München 1996 (Schwarz 2016: 3). Dort übernahm der Seniorentreff Neuhausen die Idee und begann eine Kooperation mit dem Studentenwerk

München; seit 2013 wird das Modell auch für den Landkreis München angeboten (ebenda).

In den vergangenen zwanzig Jahren stieg die Zahl der Vermittlungsstellen in Deutschland auf heute über dreißig; ein genauerer Überblick folgt bei der zeitlichen Analyse in 4.4. Es handelt sich wohlgemerkt um über dreißig unabhängig voneinander agierende, eigenständige Vermittlungsstellen, die im Rahmen dieser Fallstudie untersucht werden – im Gegensatz zu in anderen Ländern vorzufindenden übergreifenden Organisationen oder Netzwerken, die weiter unten beim internationalen Vergleich vorgestellt werden.

Beschleunigt wurden die Neugründungen im Jahr 2005 durch eine Förderung in NRW (Kreimer 2017: 57f.) sowie in den letzten Jahren durch eine Landesförderung in Bayern nach der Förderrichtlinie »Selbstbestimmt Leben im Alter« (SeLa).

Es gibt einige Vermittlungsstellen, die nicht auf der Webseite der Arbeitsgemeinschaft gelistet werden, kleine und junge Vermittlungsstellen, die teilweise nichts von dieser Webseite wissen oder zum Zeitpunkt der Erhebung nichts davon wussten; Details werden bei der Beschreibung des Ablaufs der Fallstudie in 4.2.1 beschrieben.

Internationale Bezeichnung

Beim Vergleich mit anderen Ländern ist zu beachten, dass der Begriff »Homeshare« nicht unbedingt deckungsgleich verwendet wird wie »Wohnen für Hilfe«, und das auch über die oben beschriebenen Varianten des deutschen Modells hinaus. Laut Lesem bezeichnet »Homeshare« manchmal »das Zusammenleben nicht verwandter Personen« oder vereinzelt »das Zusammenleben verwandter Personen«; er nennt sogar Fälle, in denen der Begriff verwendet wurde für

- »Betreutes Wohnen in der Privatwohnung der pflegebedürftigen Person (Danigelis und Fengler 1990);
- Tagespflege in der Privatwohnung einer Pflegekraft zur Entlastung der Familienangehörigen (Fox 2008: 26);
- die temporäre Vermietung von Wohnraum an Touristinnen und Touristen (siehe etwa Glusac 2017)
- sowie von einem Träger betriebene Seniorenwohngemeinschaften, oft mit professionellen Haushaltsdienstleistungen, Beköstigung und optional persönlicher Pflege« (Lesem 2018: 28, dort auch auch die Quellenangaben).

Speziell die Vermietung von Ferienwohnungen wie bei AirBnB wird häufig auch als Homeshare bezeichnet.

Internationaler Vergleich: Organisationen und Netzwerke

Viele Vermittlungsorganisationen sind lediglich in einer Stadt oder einem Landkreis aktiv, das betrifft 84 Prozent der befragten in einer weltweiten Untersuchung (HIRAG 2016: 1). Dagegen organisiert 1Toit2Ages in Belgien inzwischen Vermittlungen in neun wallonischen Städten (1Toit2Ages 2019: 3). Hierbei handelt es sich um eine einzige Organisation mit mehreren Standorten. Die damit einhergehende Professionalisierung zeigt sich auch in den Vermittlungszahlen von 500 Wohnpartnerschaften in Belgien im Jahr 2019 (1Toit2Ages 2019: 6). Damit vermittelt 1Toit2Ages, um dies vorwegzunehmen, allein im wallonischen Teil Belgiens mehr Wohnpaare als alle über dreißig Vermittlungsstellen in Deutschland zusammengenommen.

In anderen Staaten gibt es Netzwerke voneinander unabhängiger Vermittlungsorganisationen: 44 Organisationen versammelt in den USA das National Shared Housing Resource Center NSHRC; 8 beziehungsweise 28 Organisationen verbinden sich in Frankreich in LIS, »Logement Intergénérationnel et Solidaire« beziehungsweise in CoSI, »Cohabitation Solidaire Intergénérationelle« (Costa 2020: 21). Dabei konnte in Frankreich im Jahr 2019 allein die Organisation »Ensemble2Générations« 600 Wohnpaare vermitteln (Costa 2020: 26).

In Großbritannien investierten 2015 bis 2017 die Lloyds Bank Foundation und der Big Lottery Fund, also eine von einer Bank getragene Stiftung sowie die Lottostiftung, zwei Millionen britische Pfund in den Aufbau von Homeshare-Programmen (Homeshare International 2019: 6). Acht Pilotprojekte wurden gestartet und begleitend untersucht (OPM 2016).

Es hatte bereits vorher Homeshare-Anbieter gegeben, und so stieg die Gesamtzahl innerhalb von vier Jahren von 8 auf 19 Homeshare-Vermittlungsorganisationen (Homeshare UK 2019: 11). Die Zahl stieg auf 21 Programme in 2021 (Homeshare UK 2021: 3). Jedes Jahr werden neue gegründet, wobei auch manche aufgeben: »Five or six new schemes are starting every year, but three or four are closing every year« (Alice Williams 04.08.2020). Parallel steigt die Zahl der Vermittlungen deutlich: Wurden 2017 noch 308 Wohnpaare vermittelt, stieg die Zahl über 425 in 2018 auf 520 Wohnpaare im Jahr 2019 (Homeshare UK 2019: 18). Davon werden etwa achtzig Prozent in und um London vermittelt (Alice Williams 04.08.2020).

Trotz der Corona-Pandemie wurden im Jahr 2020 sogar 536 Paare vermittelt (Homeshare UK 2020: 6). Einerseits war bei sechzig Prozent aller beendeten Wohnpartnerschaften Corona der Grund, vor allem, weil ausländische Wohnraumnehmer das Land verließen; andererseits wurde für die älteren Wohnraumgeber die Wohnpartnerinnen noch wichtiger: »For those matches that remained, Homeshare became the lifeline they needed to help them through lockdown« (ebenda: 3).

Im Zuge der Investitionen wurde das Netzwerk Homeshare UK größer. Seit 2008 wird es vom britischen Wohlfahrtsträger SharedLives Plus getragen (Homeshare UK 2019: 3). Dessen Arbeitsschwerpunkt liegt in der Vermittlung von Menschen mit Behinderung in Familien, die diese aufnehmen und dafür einen

Zuschuss erhalten; diese Programme sind in Großbritannien etabliert und geregelt; so vereint SharedLives Plus 148 Vermittlungsstellen mit 5.800 beteiligten Hauhalten (Homeshare UK 2018: 29). SharedLives Plus kooperierte außerdem 2019 – 2021 mit dem internationalen Netzwerk »Homeshare International«.

Bei Homeshare UK sind umgerechnet 2,4 Vollzeitstellen entstanden (Alice Williams 04.08.2020). Die Mitarbeiterinnen betreuen die unabhängig voneinander arbeitenden einzelnen Vermittlungsorganisationen, erstellten den umfassenden Homeshare-Leitfaden für Vermittlungsstellen »Good Practice Guide« (Homeshare UK 2016) und stehen den Vermittlerinnen beratend zur Seite. Dabei bieten sie den Homeshare-Vermittlungsstellen folgende Leistungen (Homeshare UK 2019: 22):

- Lokale Bedarfsanalyse mit Kontakt zu Stakeholdern und Business Plan.
- Training.
- Vorgaben für den Vermittlungsprozess inklusive Datensammlung und Monitoring.
- Evaluationsstandards.
- Unabhängige Evaluation von Prozess und Wirkung.
- Personalauswahl.
- Rahmenplan zur Beauftragung einer neuen Homeshare-Vermittlungsstelle.

Die internationale Organisation »Homeshare International« kann man als »Netzwerk der Netzwerke« bezeichnen. 1999 gegründet, fördert »Homeshare International« den Austausch zwischen den Homeshare-Organisationen in mittlerweile 16 Ländern. Im Jahr 2009 gab es in Paris den ersten internationalen Kongress, seitdem fand dieser alle zwei Jahre statt: Köln 2011, Oxford UK 2013, Melbourne (Australien) 2015, Madrid 2017, Brüssel 2019 (Homeshare International 2019: 7). Der für 2021 in Liverpool geplante Kongress wurde wegen Corona verschoben auf 2023 in Dublin.

Gebühren und Refinanzierung

International bieten über die Hälfte der Vermittlungsorganisationen ihre Dienste kostenlos an; das ergibt eine Untersuchung von »Homeshare International« (HIRAG 2016: 2). Jedoch nehmen fast die Hälfte Gebühren, und zwar ein Fünftel einmalige Vermittlungsgebühren, wenn ein Wohnpaar zusammenkommt, und gut ein Viertel sind Modelle mit monatlichen Gebühren (ebenda).

Dies trifft etwa auf Großbritannien zu: Dort arbeiten sogar 17 Programme kostendeckend: »Over the last year 17 Homeshare providers reported being wholly financially sustainable » (Homeshare UK 2021: 3). Trotz der Herausforderung durch die Corona-Pandemie stieg die Zahl der sich selbst tragenden Programme damit innerhalb von zwei Jahren von 7 auf 17, denn zuvor hieß es: »Seven organisations are fully funded by income generated by Homeshare fees and a further two are partly funded by a mix of grant and fee generated income« (Homeshare UK 2019: 18).

Die britischen Homeshare-Vermittlungsstellen brauchen etwa 35 Vermittlungen pro Jahr, um kostendeckend zu arbeiten (Homeshare UK 2019: 13). Die betriebswirtschaftliche Rechnung kann man wie folgt skizzieren (nach Alice Williams 04.08.2020):

- Monatliche Gebühren meist etwa 145 britische Pfund je Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber, also Einnahmen etwa 120.000 Pfund/Jahr. Allerdings schwanken die Gebühren je nach Vermittlungsstelle zwischen 100 und 200 Pfund monatlich.
- Um die 35 monatlichen Vermittlungen zu schaffen, benötigt man etwas mehr als eine Vollzeitstelle, weil es auch Personalaufwand für Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit gibt. Vor allem in London konkurrieren viele Homeshare-Organisationen miteinander, was den Marketingaufwand erhöht. Die Universitäten helfen nicht, obwohl viele Studierende Homesharing machen, aber in Großbritannien erzielen viele Unis Einnahmen durch den Betrieb eigener Wohnheime. Außerdem sind die Bürokosten in London hoch.

In den USA gibt es sowohl kommerzielle Anbieter als auch wohlfahrtsorientierte: »For-profit (e.g., Nesterly, Silvernest, Roommagnet) and not-for-profit entities (e.g., New York Foundation for Senior Citizens) attempting to increase the scale of intergenerational home sharing have emerged in recent years. » (Gonzalez et al. 2020: 182). Die Anbieter in den USA vermitteln sowohl Wohnpartnerschaften ähnlich dem deutschen Modell »Wohnen für Hilfe«, wo eine Unterstützung zuhause die Miete ersetzt oder zumindest reduziert, als auch reine Untermietverhältnisse: »Some organizations operate using pure economic transactions (e.g., housing fees) while other programs have incorporated some service exchange arrangements for a reduction of housing costs« (Gonzalez et al. 2020: 182). Das amerikanische Homeshare-Netzwerk National Shared Housing Resource Center (NHSRC) beschloss 2016, sich nur noch auf nichtkommerzielle, gemeinnützige Vermittlungsorganisationen zu konzentrieren (Homeshare International 2019: 6). Für diese bietet das Netzwerk zweitägige Trainingskurse, einen Leitfaden, und es organisierte 2018 einen nationalen Kongress (ebenda).

»Homeshare International« unternahm 2015 eine Untersuchung zur Struktur der weltweiten Homeshare-Organisationen und befragte 48 Programme in elf Ländern (HIRAG 2016). Ergebnis: Mehr als zwei Drittel der Träger sind Wohlfahrtsorganisationen oder gemeinnützig (HIRAG 2016: 1). Dazu kommen 15 Prozent, die durch Hochschulen und andere Bildungseinrichtungen betrieben werden, und 6 Prozent kommunal, beides also ebenfalls nicht gewinnorientiert; lediglich drei Programme wurden gewinnorientiert betrieben, und zwar je eine Einzelperson, ein Einzelunternehmen und ein Teil einer größeren gewerblichen Organisation (ebenda).

Gemeinnützigkeit und Gebühren schließen sich nicht aus: Wenn die Träger nicht gewinnorientiert arbeiten, bedeutet das international in der Regel dennoch, dass sie Gebühren erheben, um ihre Arbeit zu refinanzieren. Deutschland stellt bezüglich der Finanzierung eine Ausnahme dar, da (mit Ausnahme geringfügiger Listungsgebühren in wenigen Fällen) kein Geld genommen wird; die Vermittlungstätigkeit wird hierzulande also kostenlos angeboten.

4.1.3 Sonderfälle: Online-Vermittlung, Seniorenheime, inklusive WGs

Online-Vermittlungen »Wohnen für Hilfe«

Von manchen Vermittlungsstellen werden die Wohnpaare von »Wohnen für Hilfe« ausschließlich online vermittelt. In Deutschland findet sich dafür ein Beispiel in Gießen (Studentenwerk Gießen 2021). Da hier lediglich die Anbahnung der Kontakte erleichtert wird, es aber keine weitere Betreuung oder Erfolgsmessung gibt, wird das Modell in dieser Arbeit nicht weiter betrachtet.

Das gilt ebenfalls für die rein private Vermittlung: Bei Webrecherchen nach »Wohnen für Hilfe« finden sich Treffer von Angeboten Privat an Privat, doch es bleibt offen, wieviele Fälle tatsächlich zu einer Wohnpartnerschaft führen. In diesem Zusammenhang fallen Beispiele auf, wo die geforderte Hilfsleistung deutlich über die oft von Vermittlungsstellen gezogene Obergrenze von 15 oder 20 Stunden Hilfe monatlich hinausreicht; so fand sich ein Angebot für eine Einliegerwohnung, bei der 40 Stunden monatlich geholfen werden sollen (Pluswgs 2017). In einem anderen Fall wurde ein Zimmer von 11 Quadratmetern angeboten (bei Mitbenutzung von Küche und Bad), wofür die gesuchte Person zur Betreuung eines Hundes in der Regel jeden vormittag zuhause verbringen sollte, etwa 80 Stunden monatlich (Mitwohnen 2019). Nicht auszuschließen ist bei solcher privater Vermittlung, dass in Gegenden mit knappem Wohnungsmarkt die Lage von Wohnungssuchenden ausgenutzt wird.

Aus ähnlichen Gründen sind reine Online-Vermittlungs-Organisationen umstritten, die es aber international in mehreren Ländern gibt. Es ist jedoch Vertrauen notwendig für eine gute Vermittlung, so zitiert Costa (2020) das amerikanische Netzwerk NHSRC, denen zufolge ihrer Erfahrung nach die Arbeit mit verletzlichen Personen direkten Kontakt erfordere: »their experience indicates otherwise because »working with vulnerable populations requires much more hands-on support« (Costa 2020: 23). Costa beruft sich auf ihre zahlreichen Interviewpartner, denen zufolge grade bei älteren Personen wichtig sei, dass es persönliche Treffen gebe, bevor man jemanden bei sich einziehen lasse, »(they) need to be completely reassured about the possibility to meet people in face-to-face relations since the beginning of the matching process« (ebenda). Man kann hier umgekehrt ergänzen, dass es auch für die jüngeren Wohnpartnerinnen eine Sicherheit bedeutet, die potenziellen Wohnraumgeber vor dem Einzug persönlich kennenzulernen.

In Großbritannien betreut das Netzwerk Homeshare UK keine Online-Vermittlungsstellen: Es gab bereits den Fall, dass eine Stelle sich zu einer reinen Online-Vermittlung umwandelte und daraufhin die Zusammenarbeit vom Netzwerk beendet wurde (Alice Williams 04.08.2020).

Allerdings zeigen Partnervermittlungen, dass in einem verwandten Themenbereich die Online-Vermittlung für das »Matching« erfolgreich sein kann. Insofern ist mindestens ein vorbereitendes Pre-Matching durchaus denkbar (siehe voriges Unterkapitel).

»Wohnen für Hilfe« in Seniorenheimen

In manchen Seniorenheimen in Deutschland werden Zimmer bereitgestellt, in denen Studierende oder andere junge Leute wohnen, die aber nicht die volle Miete zahlen, sondern nach einem Modell wie »Wohnen für Hilfe« den Nachbarn helfen, etwa vorlesen (Fuhrhop 2019: 53, 116). »Wohnen für Hilfe« in Seniorenheimen gibt es auch in den USA, etwa in »Judson Manor« in Cleveland« und in »Kingsley Manor« in Los Angeles (Gonzalez et al. 2020: 182). Das soziale Modell ist hier zwar ähnlich, rechtlich dagegen vereinbaren die Wohnheime in der Regel parallel Arbeitsverträge und Mietverträge, die gegengerechnet werden. Vor allem aber wird kein unsichtbarer Wohnraum genutzt, wie leerstehende Kinderzimmer in privaten Wohnungen, darum gehört es nicht zum Thema dieser Arbeit. Bei der Fallstudie wird daher ausdrücklich gefragt, ob und wieviele Räume von den Vermittlungsstellen in Institutionen wie Seniorenheimen vermittelt werden und diese werden von der Hochrechnung für den unsichtbaren Wohnraum ausgeklammert (siehe 4.2.1).

Anders läge der Fall, wenn Wohnräume in Seniorenheimen leerstünden. So verfügen manche ältere Seniorenheime über Zwei-Personen-Zimmer, was nicht mehr neuen Standards entspricht, die also nach gesetzlichen Vorgaben nicht mit zwei Senioren belegt werden dürfen (sofern es sich nicht um Paare handelt). In solchen Fällen bietet es sich an, die Zimmer an Studierende zu vermieten, die als 2er-WGs verhindern, dass solche Apartments leerstehen. Auch dies bildet den Hintergrund mancher Modelle bei Wohnbuddy in Österreich.

»Wohnen für Hilfe« in inklusiven WGs

In einigen Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung werden Zimmer an Leute vermittelt, die ihren Mitbewohnerinnen im täglichen Leben helfen (es geht nicht um Pflegeleistungen) (Fuhrhop 2019: 52, 114). Wie bei den oben geschilderten Seniorenheimen werden hier die Zimmer ausdrücklich für die helfenden Bewohnerinnen genutzt, sie stünden ansonsten nicht leer, es handelt sich nicht um unsichtbaren Wohnraum und die Fälle werden daher in dieser Arbeit nicht untersucht.

»Wohnen für Bildung« oder »Wohnen für Nachbarschaftshilfe«

Es gibt eine Reihe von Wohnmodellen, bei denen Wohnraum angeboten wird im Gegenzug für Hilfe bei der Nachbarschaft oder im Stadtviertel. So bietet die Stäwog Wohnungsgesellschaft Bremerhaven Zimmer Studierenden an, die Lernpatenschaften für Schülerinnen in der Gegend übernehmen (Bildungsbuddies 2021); Vorbild ist das Modell »Tausche Bildung für Wohnen« in Duisburg Marxloh. In anderen Beispielen wie bei der Samtweberei Krefeld verpflichten sich Mieter, abhängig von der Größe der Wohnung oder des Gewerberaums eine bestimmte Zahl von Stunden im Stadtviertel zu helfen (Samtweberviertel 2021). All diesen Projekten ist jedoch gemeinsam, dass Wohnraum für diesen Zweck vermietet wird, der ansonsten vermutlich anderweitig nach regulären Konditionen vermietet würde; es wird kein unsichtbarer Wohnraum erschlossen und daher gehört das nicht zum Thema dieser Arbeit.

4.2 Empirische Analyse

4.2.1 Grundannahmen und Fallstudienprotokoll

Den Kern der Fallstudie bildet eine empirische Analyse der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, die herausarbeiten soll, auf welche Weise erfolgreich Wohnpaare zusammengebracht werden können und welche Potenziale sich bieten. Wie in 3.5.2 dargelegt, war der Rücklauf von Erhebungen einiger aktueller Bachelor- und Masterarbeiten nicht befriedigend, weil nur 15 bis 20 Vermittlungsstellen von über 30 sich beteiligten. Mit dem Ziel eines höheren Erhebungsgrades wurde darum nur eine kleine Zahl von Fakten erhoben. Im Mittelpunkt steht eine quantitative Analyse zum Verhältnis Aufwand (Personalaufwand in Vollzeitstellen) zu Erfolg (Vermittlungserfolg in Form der Anzahl neu geknüpfter Wohnpaare). Dies folgt aus der ersten Forschungsfrage beziehungsweise aus der ersten fallstudienspezifischen Forschungsfrage (1.2), die nach Erfolg und Potenzial der Vermittlungsstellen fragen. Entsprechend der Fallstudienmethodik nach Ridder und Yin wird dies in die folgende Grundannahme übertragen (Ridder 2016: 112, Yin 2018: 35).

Grundannahme

Gute Vermittlungserfolge von »Wohnen für Hilfe« sind erreichbar, wenn ausreichend große Vermittlungsstellen dauerhaft arbeiten.

Man mag es auf den ersten Blick für selbstverständlich halten, dass die Größe einer Vermittlungsstelle deren Erfolg beeinflusst. Doch zum einen nennen viele Vermittlerinnen in den begleitenden Interviews andere Erklärungen für mangelnden Erfolg ihrer Vermittlungsarbeit, zum Beispiel vermutete lokale oder regionale

Besonderheiten (siehe 4.2.3). Zum anderen interessiert das exakte Verhältnis von Größe und Erfolg, das aus dieser Grundannahme folgend untersucht werden soll.

Wenn diese Grundannahme formuliert wird, sollte man sich die Warnung von Ridder vor Augen halten, dass eine Grundannahme nicht formuliert werden könne, wenn es sich um explorative Forschung handelt: »Propositions cannot be stated if the topic is under exploration« (Ridder 2016: 112). Nun wurde in 1.1 und 3.5.2 in der Tat festgehalten, dass es sich bei der Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums um explorative Forschung handelt. Allerdings wurde eben aus diesem Grund »Wohnen für Hilfe« als Fallstudie ausgewählt, ein »common case«, bei dem bereits in gewissem Umfang und seit geraumer Zeit organisiert vermittelt wird.

Die Grundannahme kann man etwas ausführlicher formulieren, unter Bezug auf die zu Beginn dieses Kapitels genannten zu untersuchenden Aspekte wie Größe, Dauerhaftigkeit und Netzwerke sowie auf die Elemente der Social Practice Theory:

> Professionelle Strukturen werden durch dauerhaft arbeitende und ausreichend große Vermittlungsstellen ermöglicht, was der Optimierung des Vermittlungsprozesses zugutekommt und die Gründung von fachlichen Netzwerken erleichtert, die wiederum die Qualität der Vermittlungsarbeit erhöhen, so dass insgesamt förderliche Rahmenbedingungen entstehen (Materials). Derartige professionelle Strukturen ermöglichen die Schulung der persönlichen Fähigkeiten (Competences) und die Verbreitung der zugrundeliegenden Werte (Meanings).

Fallstudienprotokoll

Im Folgenden werden die wichtigsten Aspekte des Fallstudiendesigns dieser Arbeit zusammengefasst mit Verweis auf die Kapitel, in denen sie behandelt werden; dabei folgt die Struktur Yin im Sinne einer erklärenden »explanatory case study« (Ridder 2016: 109ff., Yin 2018: 9,11), die dazu dient, Sichtweisen der Social Practice Theory anhand der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« zu testen.

Überblick

- Untersuchungsgebiet: Ausgehend von der Eingrenzung des Begriffs »unsichtbarer Wohnraum« in 2.3 und der für ihn aufgestellten Formel UUU & VW in 3.4 folgte die Auswahl der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« als Thema der Fallstudie (1.2 und vertieft in 3.5). Eine Abgrenzung dieser Vermittlungsstellen, insbesondere zu denjenigen der sozialen Wohnraumvermittlung, folgte in 4.1, Varianten von »Wohnen für Hilfe« wurden in 4.1.2 vorgestellt und nicht zu untersuchende Sonderfälle in 4.1.3.
- Untersuchungsdesign: Die Fallstudie wird im Rahmen der Methodik dieser Arbeit in 1.3 und 3.5 beschrieben. Insbesondere handelt es sich um einen »single case«, weil »Wohnen für Hilfe« im Unterschied zu anderen Möglichkeiten,

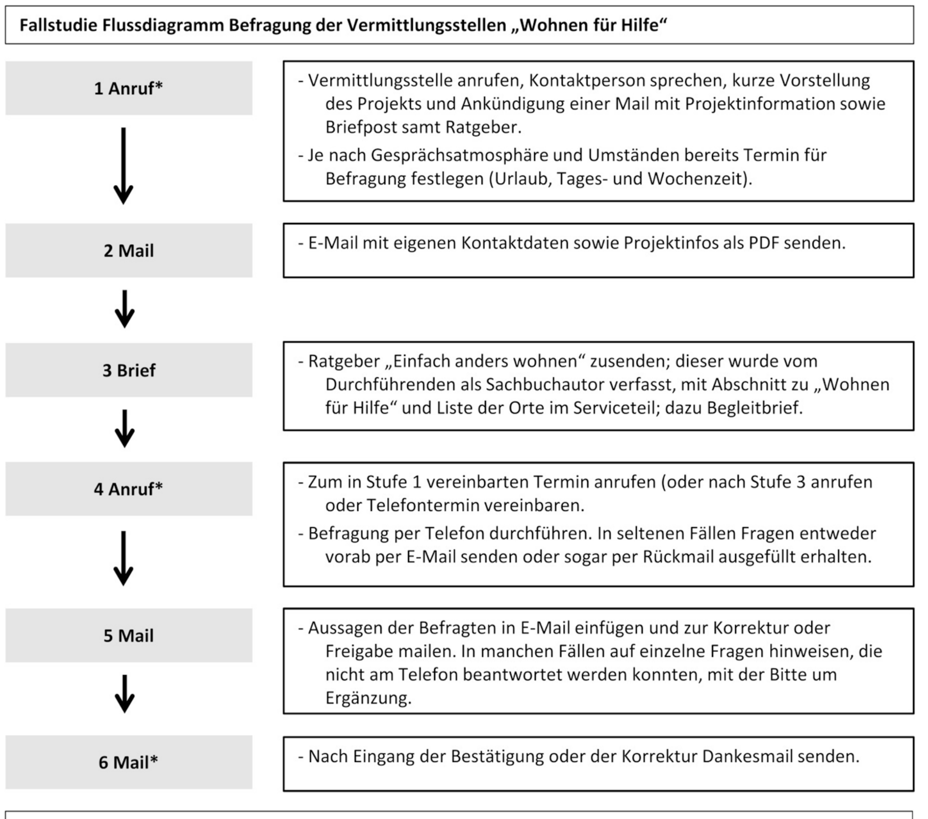
den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, ausreichend erprobt ist; auch in diesem Sinne handelt es sich bei der Untersuchung der bundesweiten Vermittlungsstellen um einen »common case«. Es geht um einen »embedded case«, denn mit den über 30 Vermittlungsstellen werden einzelne Untereinheiten betrachtet, was ergänzend zu qualitativen auch quantitative Methoden ermöglicht (Yin 2018: 48). Die Forschungsfrage wird in 1.2 übergreifend formuliert und darauf aufbauend als fallstudienspezifische Forschungsfrage. Eingebunden wird die Social Practice Theory (Kapitel 3, Bezug auf »Wohnen für Hilfe« in 3.5). Die einzelnen Analysen der Fallstudie werden eingangs des Kapitels 4 erläutert.

Datensammlung, Ablauf

- Vorausgegangen war eine Literaturrecherche zum unsichtbaren Wohnraum in drei Forschungsdisziplinen (2.4), es folgte fallstudienspezifische Literatur (4.1.1). Im März 2019 erfolgte ein Besuch des »6th world homeshare congress« in Brüssel, wobei Kontakte zu internationalen Expertinnen geknüpft wurden. Darunter war Anne-Lotte Kreickemeier, Pionierin von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland; in Folge dieses Kontaktes wurde im Oktober 2019 ihr Archiv zur Gründungszeit gesichert und bildete eine weitere Datenquelle (siehe 4.1.1 und 4.1.2). Des Weiteren erfolgte ein Besuch bei der Jahrestagung der deutschen Arbeitsgemeinschaft der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« im Juni 2019 in München, um die Fallstudie vorzustellen und die Befragten zur Teilnahme zu motivieren.
- Zur Vorbereitung der Befragung gab es im ersten Halbjahr 2019 Expertinnengespräche mit Vermittlerinnen aus Freiburg (am Rande der World Homeshare Conference sowie telefonisch) sowie bei Besuchen vor Ort mit Vermittlerinnen in Köln und München. Dazu kamen vorbereitende Gespräche mit den Verfassern einer Bachelor- und einer Masterarbeit zu »Wohnen für Hilfe«, Sebastian Kreimer und Christian Lesem (Liste der Expertinnengespräche im Anhang).
- Auswahl aktuell arbeitender Vermittlungsstellen: Für die Erhebung wurde das Kalenderjahr 2018 ausgesucht, weil dafür die Daten ab Erhebungsbeginn Mitte 2019 (siehe unten) vorlagen. Grundlage der Auswahl war die Webseite der Bundesarbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe« (www.wohnenfuerhilfe.info), betrieben von »Wohnen für Hilfe« Köln. Diese führte zum Zeitpunkt der Erhebung 36 Orte auf, wobei Witzenhausen von der Vermittlungsstelle Kassel mit betreut wird, daher gilt im Sinne dieser Erhebung als Grundgesamtheit n = 35. Dazu kam ergänzend eine Internetrecherche nach »Wohnen für Hilfe« & »Ortsname«. Viele Treffer führten jedoch zu früheren, mittlerweile nicht mehr aktiven Vermittlungsagenturen, dies bildete die Grundlage für die zeitliche Analyse (siehe 4.4). Vorsichtshalber erfolgte für die Internetrecherche ein Gegentest zu »Wohnen *mit* Hilfe« & »Ortsname«, weil einige wenige Vermittlungsstellen

»mit« statt »für« Hilfe im Namen führen. Es stellte sich jedoch heraus, dass diese Stellen auch durch eine Recherche beim »für« ermittelt werden können. Als Gesamtzahl wurden schließlich n = 37 Vermittlungsstellen ermittelt, wovon zwei nicht auf der Arge-Webseite eingetragen waren; eine weitere war dort zwar noch verzeichnet, inzwischen aber eingestellt.

Abbildung 11: Fallstudie Flussdiagramm Befragung Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«



- Rücklauf der Befragung: n = 34, lediglich drei Vermittlungsstellen wollten keine Antwort geben beziehungsweise eine war nicht mehr erreichbar. Damit ist nahezu eine Vollerhebung gelungen und das Ziel erreicht, deutlich mehr als den Rücklauf von 15 – 20 bei den drei jüngsten Bachelor- und Masterarbei-

ten zu erlangen. Eine der Vermittlungsstellen konnte jedoch aufgrund eines Personalwechsels lediglich die begleitenden Fragen zu den organisatorischen Umständen beantworten (siehe unten bei Fallstudienfragen), jedoch nicht die Vermittlungszahlen; dementsprechend gilt für den Rücklauf der quantitativen Analyse zu Aufwand und Erfolg n = 33. Als Grundlage der Potenzialanalyse in 4.2.5 dienten für die drei fehlenden Antworten die gemittelten Zahlen der drei Vorjahre entsprechend einer von der Arge durchgeführten Umfrage.

- Zeitplan: Ab Juni 2019 erfolgte die Erhebung der Grundfakten bei den Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«. Zum Semesterstart Oktober 2019 wurde die Befragung unterbrochen, weil dann bei den Vermittlerinnen der Arbeitsaufwand besonders hoch ist. Bis Ende 2019 hatten sich 26 Vermittlungsstellen beteiligt, einige weitere folgten in den ersten Monaten 2020, eine Nachzüglerin im Dezember 2020.
- Ablauf: Erst folgte ein Anruf bei den Vermittlungspersonen, in dem die bevorstehende Untersuchung angekündigt wurde. Danach erhielten die Vermittlerinnen einerseits eine Mail mit einem Informationsblatt als PDF, andererseits per Briefpost vom Autor dieser Zeilen den von ihm als Sachbuchautor verfassten Ratge- ber »Einfach anders wohnen«, in dem auch »Wohnen für Hilfe« inhaltlich vorgestellt wird und in dessen Serviceteil sämtliche Vermittlungsstellen alphabetisch aufgeführt werden. Dann folgte die eigentliche Befragung in der Regel telefonisch. Nach dem Telefonat erhielten die Vermittlerinnen ihre Antworten per Mail zur Korrektur oder Bestätigung und Freigabe. Gelegentlich musste an die Freigabe erinnert werden, in seltenen Fällen auch telefonisch. In wenigen Fällen
- erhielten die Vermittlerinnen die Fragen schriftlich per Mail; in diesen Fällen wurden bereits per Webseite herauszufindende Fakten (Träger und anderes) vorausgefüllt und mit Nachfragen versehen. Nach Eingang der Freigaben folgte abschließend eine Dankesmail (siehe Abbildung 11).
- Begleitend zur Erhebung der Grundfakten wurden nonstandardisierte Interviews mit den Vermittlungsstellen geführt und in einem Gedächtnisprotokoll festgehalten. In einem Fall war die Arbeit der Vermittlungsstelle inzwischen eingestellt worden, was es ermöglichte, sie zu den Gründen dafür zu befragen.
- Im Rahmen der Recherche zu Vermittlungsstellen ergaben sich sowohl Kontakte zu einigen, die ihre Arbeit eingestellt haben, als auch zu drei erst nach 2018 neu
- gegründeten (in Husum, Potsdam und im Landkreis Vechta; in einem Zeitungsbericht wurde inzwischen auch auf eine Neugründung in Landau
- aufmerksam gemacht), sowie zum Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen, der die Gründung einer Vermittlungsstelle plant (Planungsstand Mitte 2020). Dazu kamen Gespräche mit nationalen und internationalen Expertinnen, sowohl von Vermittlungsstellen als auch generell zum Thema Homeshare/»Wohnen für Hilfe« (siehe Anhang).

- 09–2019 wurde ein Workshop zu »Wohnen für Hilfe« in Wohnprojekten durchgeführt. Dieses Modell gibt es bislang nicht, sondern es handelt sich um die Idee, diese beiden Wohnformen zu kombinieren, indem ein Wohnprojekt – also gemeinschaftliches Wohnen, auch Mehrgenerationenwohnen mit älteren Menschen, die teilweise Hilfe brauchen können – Räume oder eine Wohnung an Helfende nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« vergibt oder vermietet. Der Workshop fand statt beim 17. Wohnprojektetag NRW in Gelsenkirchen, veranstaltet von WohnBund-Beratung NRW GmbH und Stiftung trias (mehr zur Idee in 4.6.2). Teilnehmende kamen aus der Wohnprojekte-Szene, es moderierten und referierten der Autor dieser Zeilen sowie Matthias Hensche, Hochschul-Sozialwerk Wuppertal, dort für den Bereich »Wohnen für Hilfe« zuständig.

Fallstudienfragen

Die Fragen befinden sich im Anhang dieser Arbeit. Dazu im Einzelnen:

- Zentrale Fragen sind die nach dem Verhältnis von Aufwand zu Ertrag. Allerdings mussten diese beiden Faktoren für eine korrekte Erfassung mit einigen Nachfragen zu Varianten konkretisiert werden, die nachfolgend erläutert werden.
- Der Personalaufwand wurde falls möglich in Form der Stellenzahl erhoben beziehungsweise bei Teilzeitstellen als Viertelstellen, halbe Stellen und so weiter. Falls es keine direkte Stelle im Sinne eines festgelegten Stundenbudgets gab, wurde gebeten, den durchschnittlichen wöchentlichen Stundenaufwand für das Kalenderjahr 2018 zu benennen. Aufgrund des schwankenden Zeitaufwands mit viel Aufwand zum Semesterauftakt im Herbst und ansonsten weniger näherten sich die Befragten schrittweise einem Durchschnittswert. Zusätzlich wurde nach Zeitaufwand bei Ehrenamtlichen gefragt, diesen gab es allerdings lediglich bei drei Befragten. Außerdem wurde nach Zeitaufwand bei einem Kooperationspartner gefragt, was jedoch nur in einem einzigen Fall vorlag (Kooperationen gab es öfter, aber eher als zeitlich wenig aufwändigen Verweis von Interessierten an die Vermittlungsstelle).
- Der Vermittlungserfolg wurde in Form von Wohnpartnerschaften erfragt, die im Jahr 2018 neu geschlossen wurden. Dies unterscheidet sich von der in anderen Befragungen erhobenen Zahl von insgesamt bestehenden Wohnpartnerschaften, die normalerweise höher liegt, weil die durchschnittliche Dauer der Wohnpartnerschaften höher als ein Jahr liegt. Hier jedoch interessierte, wieviele Personen in neu geschlossene Wohnpartnerschaften hinein vermittelt wurden, weil das analog zum Neubau zu betrachten ist mit der Frage, wieviele Personen sonst andernorts einen Wohnort hätten finden müssen. Mit Blick

auf die Potenzialabschätzung wurde die Zahl jedoch reduziert auf diejenigen, die in unsichtbarem Wohnraum Platz gefunden haben, also bei Privatleuten; dafür wurde erfragt und von der Gesamtsumme abgezogen, welcher Anteil der Vermittlungen in Wohnheime oder andere Einrichtungen ging (da diese andernfalls nicht unbedingt leergestanden hätten), hierauf entfiel dreimal ein kleiner Anteil.

- Bezüglich der Vermittelten wurde gefragt, ob die Zielgruppe beschränkt ist, das betraf häufig »nur Studierende« bei Wohnraumnehmern und »nur Senioren« bei Wohnraumnehmern (siehe Ergebnisse in 4.2.2).
- Der Ort wurde erfragt, um später die Einwohnerzahl als Einflussgröße zu testen, in den Auswertungen jedoch wurde dies anonymisiert, um die Auskunftsbereitschaft zu erhöhen. Weiter abgefragt wurden folgende Fakten: Träger, Finanzierung (falls abweichend vom Träger), das Gründungsjahr (dies wurde erst im Laufe der Befragung ergänzt).
- Als einzige offene Frage wurde gebeten anzugeben, ob die offene steuerrechtliche Frage die Vermittlung im Jahr 2018 konkret gebremst hat (siehe 4.6.3).

Fallstudienreport

- Die Grundannahme (siehe oben) wurde insbesondere in der quantitativen Analyse getestet im Rahmen der empirischen Erhebung (4.2.2); in diesem Sinne formt die theoretische Vorüberlegung die Datenerhebung (Ridder 2016: 123). Es ergaben sich durch die Daten sowie die begleitenden Interviews jedoch auch neue Einsichten vor allem zur Instabilität und Kurzlebigkeit von Vermittlungsstellen; das kann man im Sinne von Yin als »working your data from the »ground up« betrachten (Yin 2018: 169). Als Konsequenz erfolgten die zusätzlichen Analysen der Aufbauphase (4.3) und die zeitliche Analyse (4.4). Auch die lokalen Analysen lieferten für diese Instabilität der Vermittlungsstellen beispielhafte Erkenntnisse (4.5).
- Die Interpretation der Daten erfolgt in 4.2.4 als Zwischenfazit sowie vertieft in 4.6 zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren und Hemmnissen. Die Potenzialabschätzung in 4.2.5 kann als statistische Generalisierung bezeichnet werden (Yin 2018:ff.). Diese Schlussfolgerungen fließen auch ein in die Darlegung der Verbesserungsmöglichkeiten in 7.1.
- Als Aspekte der Qualitätssicherung folgen Aussagen zur Konstruktvalidität, internen und externen Validität sowie Reliabilität der Fallstudie (Yin 2018: 42ff.).
- Konstruktvalidität: Die Aussagen der Befragten in der Erhebung wurden mit verschiedenen Quellen abgeglichen: Webseiten der befragten Vermittlungsstellen, dort zu findende Presseberichte, Aussagen der befragten Vermittlerinnen in den begleitenden nonstandardisierten Gesprächen. Die quantitativen Aussagen

zu den Vermittlungserfolgen in 2018 wurden verglichen mit der vorliegenden Statistik zu den drei vorhergehenden Jahren 2015 – 2017. Des Weiteren dienten die vorliegenden aktuellen Bachelor- und Masterarbeiten als Gegenprüfung (Klein 2020, Kreimer 2017, Lesem 2018).

- Interne Validität: Im Rahmen der quantitativen Analyse zur Abhängigkeit des Vermittlungserfolgs vom Personalaufwand wurde auch eine rivalisierende Erklärung getestet, die Größe der Städte, in denen die Stellen arbeiten (4.2.4).
- Externe Validität: Wünschenswert wären für die Möglichkeit eines externen Vergleichs ähnliche Studien zur Vermittlungsarbeit in anderen Ländern mit Homeshare-Modellen (etwa Frankreich und Großbritannien mit vielen verschiedenen Vermittlungsstellen). Alternativ böte sich an, in Deutschland die Vermittlungsstellen der »sozialen Wohnraumvermittlung« zu untersuchen (5.4). Der Rahmen der Kurzuntersuchungen zu anderen sozialen Praktiken in Kapitel 5 reicht nicht aus, um Ergebnisse zu wiederholen (»literal replication«, Yin 2018: 55ff.), dies wäre das Ziel zukünftiger Fallstudien (dazu mehr bei weiteren und detaillierteren Forschungsfragen in 7.5).
- Reliabilität: die vorliegende Beschreibung im Rahmen dieses Fallstudienprotokolls und der im Anhang zugefügten Fragebögen macht den Ablauf der Untersuchung nachvollziehbar und wiederholbar.
- Einen Theoriebezug zur Social Practice Theory und teilweise zur Theorie sozialer Innovationen ergibt sich in der gesamten Fallstudie, sowie in 7.1 mit der analytischen Verallgemeinerung der Ergebnisse (Yin 2018: 37ff.).
- Die Grenzen der Fallstudie werden in 4.7 ausgeführt.
- Veröffentlichung: Vor Publikation der vorliegenden Arbeit erfolgte ein interner Projektbericht im Forschungsprojekt OptiWohn im Juli 2020 in Form einer digitalen Videokonferenz mit den anderen Projektpartnern. Die Analyseergebnisse boten außerdem die Grundlage für bilaterale Beratungen der Projekt-Partnerstädte Göttingen, Köln und Tübingen. Hervorzuheben ist ein digitaler Workshop zur Wiedergründung von »Wohnen für Hilfe« in Tübingen am 28.01.2021.

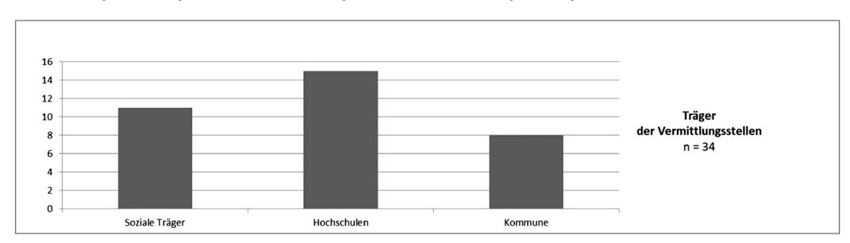
4.2.2 Ergebnisse: Träger, Finanzierung, Zielgruppen

Träger, Finanzierung

Ein Schwerpunkt der Erhebung lag auf der quantitativen Analyse zu Personalaufwand und Vermittlungserfolg, was in 4.2.3 vorgestellt wird; außerdem wurden als eine der Grundlagen für die zeitliche Analyse (4.4) die Gründungsjahre der Vermittlungsstellen erhoben. Von ihnen wurden jedoch ergänzend drei zusätzliche Krite-

rien erfragt: Träger, Finanzierung sowie Beschränkungen bei den Zielgruppen der Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber.

Abbildung 12: Träger der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

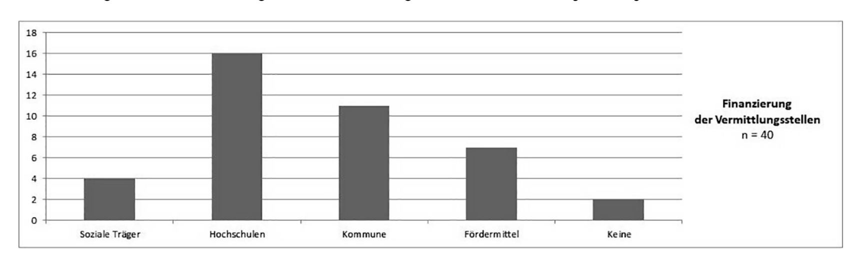


Anmerkung: In einigen Vermittlungsstellen gibt es formell mehrere Träger beziehungsweise enge Kooperationen. Der Übersichtlichkeit halber wurde jeweils diejenige für die Auswertung erfasst, die das operative Handeln leitet.

Wenn man die Träger der Vermittlungsstellen betrachtet und mit der Übersicht der Akteure rund um Bauen und Wohnen aus 3.2 vergleicht, wie sie in Abbildung 8 gezeigt wird, dann ordnen sie sich überwiegend in den Bereich der sozialen Akteure ein: Typische Träger sind 15 Akteure rund um die Hochschulen, die sich um den Wohnraum der Studierenden kümmern; dies teilt sich auf in 7 Studierendenwerke, 5 mal der AStA und 3 mal andere Bereiche an den Hochschulen. Dazu kommen 11 soziale Träger, davon 8 Wohlfahrtsverbände und 3 weitere soziale Organisationen. In 8 Fällen sind kommunale Stellen die Träger, auch hier in der Regel für soziale Fragen zuständige Stellen wie Wohnen, Soziales und Senioren.

Bei der Finanzierung (Abbildung 13) sind von den 11 sozialen Trägern nur 4 auch selbst an der Finanzierung beteiligt. Stattdessen gibt es einen von 15 auf 16 gestiegenen Anteil der Finanzierung aus dem Bereich der Hochschulen, vor allem der Studierendenwerke (9 Studierendenwerke, 4 AStA, 3 andere in den Hochschulen). Auch der Anteil der Kommunen steigt von 8 bei den Trägern auf 11 bei der Finanzierung. Dazu kommen 7 Stellen, die sich aus Fördermitteln finanzieren (5 von einem Bundesland, 2 von einer Stiftung); 2 Stellen arbeiten ohne Finanzierung, also ehrenamtlich.

Abbildung 13: Finanzierung der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland



Anmerkung: Bei gemeinsamen Finanzierungen mehrerer (immer nur zweier) Akteure wurden beide Finanzierer erfasst, daher steigt die Gesamtzahl der erfassten Positionen auf n = 40.

Die Verteilung vor allem bei der Trägerschaft, aber auch bei der Finanzierung zeigt, dass bei der Betrachtung von »Wohnen für Hilfe« der soziale Aspekt im Vordergrund steht. Die Nutzbarmachung von Wohnraum scheint kaum eine Rolle zu spielen, sonst würde man zumindest bei der Finanzierung andere kommunale oder Landesstellen finden, die für Wohnraum zuständig sind; diese sind in der Regel in den Bauabteilungen und Bauministerien angeordnet. Das entspricht nun einerseits der Beobachtung, dass die Schaffung von Wohnraum bei sozialen Praktiken »nur« ein Nebeneffekt ist (Siedle 2020: 53). Andererseits folgt daraus ein Problem: Die finanziellen Ressourcen, mit denen üblicherweise Wohnraum durch Bauen geschaffen oder gefördert wird, stehen hier nicht zur Verfügung. Was hier alternativ aufgewendet werden müsste, wird in 6.1 diskutiert.

Zum anderen füllen oft Fördermittel die Leerstelle, die jedoch in der Regel nur zeitlich begrenzt vergeben werden. Aus Gesprächen mit den Vermittlungsstellen während der Erhebung 2019 und 2020 wurde deutlich, dass bei der überwiegenden Zahl die Fördermittel entweder bereits im Laufe des Erhebungsjahres 2018 ausgelaufen waren oder in den beiden Folgejahren. Manchmal sprangen danach Kommunen oder Wohlfahrtsverbände ein, aber oft findet sich hier der entscheidende Grund für ein Ende der Vermittlungsarbeit. Dieses Problem der nicht dauerhaft stabilen Finanzierung und der Einstellung von Vermittlungsstellen wird in 4.6 ausführlicher betrachtet.

Zielgruppen: Wohnraumnehmer, Wohnraumgeber

Auch aufgrund ihrer Träger oder aufgrund der Finanzierung vermitteln die Vermittlungsstellen teilweise nur an einen begrenzten Kreis von Personen. Das gilt insbesondere für die Wohnraumnehmer. So wurden 32 Vermittlungsstellen erfasst (die Zahl lag etwas unter den vorherigen Fragen, weil bei manchen die Vermittlungsarbeit in 2018 ruhte; dies gilt auch für die folgende Frage nach Wohnraumgeberinnen), und von diesen 32 vermitteln 17 ausschließlich an Studierende (davon sind bei 2

Stellen Ausnahmen möglich). Das gilt insbesondere, wenn Studierendenwerke verantwortlich sind, denn diese widmen sich als Körperschaften öffentlichen Rechts per Definition nur den Studierenden. Das gilt tendenziell auch für andere aus dem Bereich der Hochschulen getragenen oder finanzierten Vermittlungsstellen, jedoch müssen diese, etwa der AStA, nicht so rigide vorgehen, sondern können in Einzelfällen auch Personen vermitteln, die potenziell studieren oder die auf einen Studienplatz warten. Insgesamt gilt jedoch, dass ein großer Teil der Vermittlungsstellen Nichtstudierende (etwa Auszubildende oder andere Personen, die gern als Hilfeleistende beim Modell mitmachen würden) nicht oder selten vermitteln. Damit geht Potenzial an Wohnraumnehmern verloren, wie in 4.2.5 vertieft wird. Dagegen vermitteln 15 Vermittlungsstellen nahezu alle interessierten Wohnraumnehmerinnen (5 nennen »Studierende und Auszubildende« oder »Freiwilligendienste« (also die Vermittlung von Teilnehmerinnen am Freiwilligen Sozialen Jahr (FSJ) oder Bundesfreiwilligendienst (BUFDI)), was die Fälle ausschließt, in denen ältere Menschen als helfende Wohnpartnerinnen einziehen möchten).

Es gibt auch Einschränkungen bei der Auswahl von Wohnraumgeberinnen: So vermitteln 4 der Vermittlungsstellen ausschließlich an Seniorinnen und Senioren, auch hier wegen der Trägerschaft oder der Finanzquellen; 5 weitere wenden sich weitgehend oder faktisch nur an diese Zielgruppe. Andere potenzielle Wohnraumgeber, etwa Menschen mit Behinderung oder alleinerziehende Mütter, werden also von 4 beziehungsweise 9 der insgesamt 32 erfassten Vermittlungsstellen nicht in Wohnpartnerschaften vermittelt.

4.2.3 Quantitative Analyse: Größe bzw. Aufwand (Vollzeitstellen)/Ertrag (Vermittlungen Wohnpaare)

Im Kern der Erhebung steht eine Analyse von Aufwand und Ertrag bei den bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«: Es geht um das Verhältnis von Personalaufwand (in Stunden oder Stellenanteilen) zu Vermittlungserfolg (vermittelte Wohnpartnerschaften). Bei den Fallstudienfragen in 4.2.1 wurde detailliert beschrieben, dass zum Zeitaufwand der hauptsächlichen Vermittlungsperson in einigen Fällen zusätzlicher Aufwand bei Partnern oder Ehrenamtlichen ergänzt wurde, während beim Vermittlungserfolg ausschließlich die Vermittlung in private Wohnräume zählt, also die Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums, und nicht die in wenigen Fällen vorkommende Vermittlung in Institutionen.

Abbildung 14 zeigt die Ergebnisse der Erhebung und sie zeigt zugleich die niedrigen Zahlen aktueller Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Die fast vollständige Erfassung der bundesdeutschen Vermittlungsstellen (n = 34) zeigt lediglich drei Einrichtungen, die über mehr als eine halbe Personalstelle verfügen. Im internationalen Vergleich gibt es hierzulande zwar sehr viele Vermittlungsstellen, aber das Niveau der Personalausstattung ist niedrig und so auch das Niveau

der Vermittlungszahlen. Nur vier der befragten Einrichtungen nannten für das Jahr 2018 mehr als 20 vermittelte Wohnpaare, weitere sechs vermittelten mindestens 10 Wohnpartnerschaften. Zwar ist aus anderen Recherchen bekannt, dass die drei hier fehlenden Vermittlungsstellen, die keine Auskunft erteilten, zu den vergleichsweise aktiveren gehören, dennoch wird das Bild geprägt von zwei Dutzend (vierundzwanzig) Vermittlungsstellen, die nicht einmal 10 Wohnpaare in einem Jahr vermittelten.

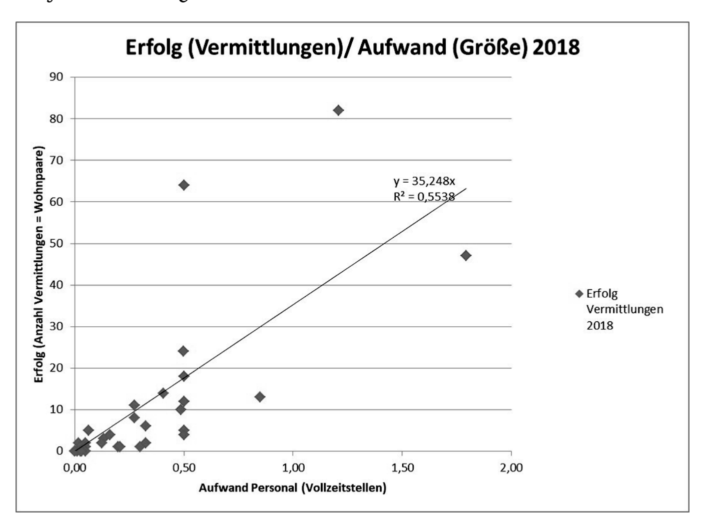
Es interessiert nun, in welcher Relation Aufwand zu Ertrag steht, ob also größere Vermittlungsstellen überdurchschnittlich erfolgreich sind. Das Ergebnis: Der Zusammenhang von Aufwand (Vollzeitstellen) zu Erfolg (Vermittlungszahlen) ist eindeutig, wie in Abbildung 14 zu sehen (n = 33). Eine einfache lineare Regression ergibt ein abgerundetes Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0{,}55$; die Abbildung zeigt auch die Regressionsgerade.

Dabei kann eine Auffälligkeit inhaltlich erklärt werden: Eine der deutlich überdurchschnittlich erfolgreichen Vermittlungsstellen arbeitete offenbar an ihrer oberen Auslastungsgrenze beziehungsweise schöpfte das mit diesem Zeitaufwand erreichbare Potenzial voll aus, wurde aber mittlerweile mit mehr Personal ausgestattet, was sich 2018 noch nicht bemerkbar machte; es ist gut möglich, dass nach der Ausweitung der Erfolg im Verhältnis zum erweiterten Zeitbudget geringer sein wird, also näher an der Regressionsgerade liegen wird. Genau umgekehrt verhält es sich bei einer der größeren, aber unterdurchschnittlich erfolgreichen Stellen; sie konnte vor kurzem eine Erweiterung des Personalaufwands erreichen, womit zu erwarten ist, dass die zusätzliche Person nach ihrer Einarbeitung den Vermittlungserfolg steigern wird und dieses Ergebnis sich dem durchschnittlich erwartbaren Erfolg nähert.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt Klein (Klein 2020: 77) für 2019; bei einer Erhebungsgröße von n = 15 nennt sie für ihre Untersuchung eine auf dem 5 %-Niveau signifikante Korrelation zwischen aufgewendeter Stundenzahl und Vermittlungszahlen.

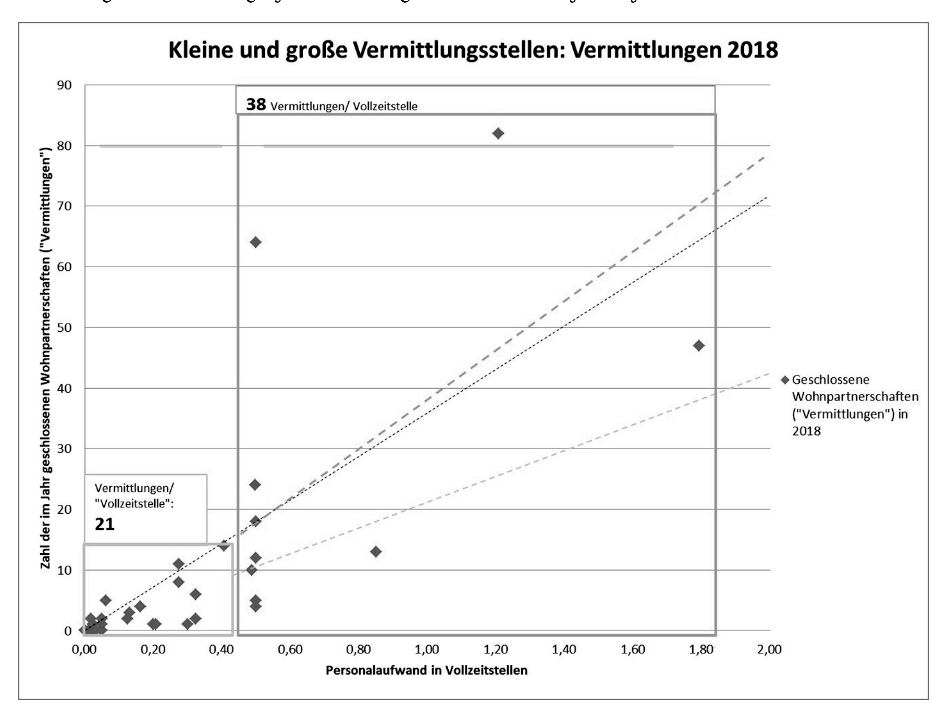
In der Summe nannten die befragten Vermittlungsstellen in der vorliegenden Erhebung einen Zeitaufwand von 416 Zeitstunden, das entspricht, wenn man vereinfachend von einer Vierzig-Stunden-Woche ausgeht, fast exakt zehn Vollzeitstellen für »Wohnen für Hilfe« in Deutschland (10,4 Vollzeitstellen). Diese vermittelten 343 Wohnpartnerschaften im Jahr 2018 (also Wohnpartnerschaften, die im Jahr 2018 neu geschlossen wurden, wie in 3.2.1 dargelegt). Über die Gesamtheit hinweg wurden also in Deutschland 33 Wohnpaare je Vollzeitstelle vermittelt.

Abbildung 14: Personalaufwand und Vermittlungserfolg »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen Deutschland 2018



Diese Zahl der Vermittlungen je Vollzeitstelle variiert wie zuvor erläutert mit der Größe der Vermittlungsstelle: Abbildung 14 zeigt deutlich die Abhängigkeit des Vermittlungserfolgs von der Größe der Vermittlungsstelle mit einer Steigung der Regressionsgeraden und mit der linearen Regression und einem Bestimmtheitsmaß von gerundet $R^2 = 0,55$. Auch wenn das den Zusammenhang bereits umfassend erklärt, wird nachfolgend ein weiteres Bild zu Hilfe genommen, weil es für die Arbeit bei »Wohnen für Hilfe« in Deutschland entscheidend ist, zu verstehen, dass die Vermittlungsstellen ausreichend groß sein müssen. Darum werden im Folgenden aus der Gesamtheit der befragten Vermittlungsstellen zwei Gruppen gebildet, eine Gruppe von 23 »kleinen«, die nicht einmal eine halbe Vollzeitstelle Personalaufwand vorweisen können, und 10 »große« Vermittlungsstellen, die mindestens über Zeitaufwand einer halben Personalstelle verfügen (auch wenn »groß« selbst bei diesen im internationalen Vergleich ein relativer Begriff ist). Wie in Abbildung 15 zu sehen, ergibt sich ein erheblicher Unterschied beim relativen Vermittlungserfolg dieser beiden Gruppen. So erzielen die kleineren Vermittlungsstellen lediglich 21 Vermittlungen pro Vollzeitstelle, die größeren haben jedoch mit 38 Vermittlungen pro Vollzeitstelle eine nahezu doppelt so hohe Erfolgschance. Dabei geht es wohlgemerkt nicht um den Unterschied in der absoluten Größe der Vermittlungsstellen, sondern beides addiert sich – eine doppelt so große Vermittlungsstelle schafft nahezu viermal so viele Vermittlungen.

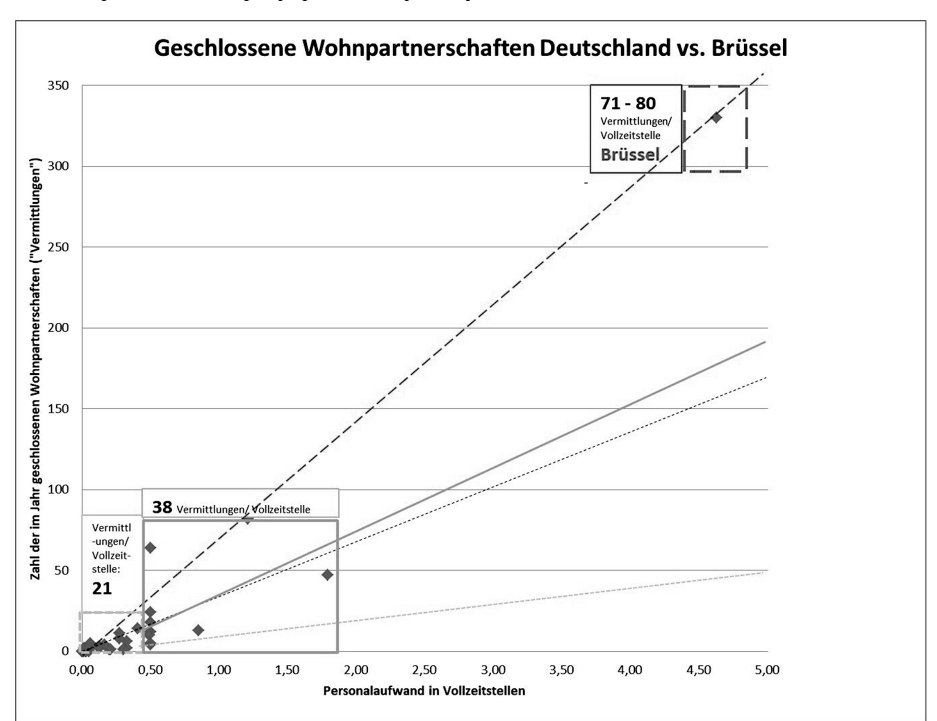
Abbildung 15: Kleine und große Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« Deutschland 2018



Abschließend wird das Untersuchungsergebnis durch einen Vergleich mit einer international erfolgreichen Vermittlungsstelle eingeschätzt. Dabei dient die Vermittlungsarbeit von 1Toit2Ages im wallonischen Teil Belgiens als Benchmark, am Beispiel von Brüssel. Um das Potenzial bestmöglich abzuschätzen, werden dort die Zahlen von 2019 genutzt. Abbildung 16 entspricht bezüglich der deutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« exakt Abbildung 15; diese bildet verkleinert den Teil links unten in Abbildung 16.

Allein in Brüssel wurden im Jahr 2019 insgesamt 333 Wohnpartnerschaften vermittelt (1Toit2Ages 2019: 6). Dazu kommen 162 Vermittlungen in anderen belgischen Städten, insgesamt also 495 (ebenda). Bei 1Toit2Ages waren in jenem Jahr 7 Vollzeitstellen besetzt, so ergibt sich ein Erfolg von 71 Vermittlungen je Stelle (ebenda: 3). Allerdings expandiert 1Toit2Ages ständig und in 2019 haben einige Mitarbeiterinnen ihre Arbeit erst begonnen; auf mittlere Sicht gilt daher intern dort die Regel »eine Vollzeitstelle schafft 80 Vermittlungen« – und damit doppelt so viele wie die größeren deutschen Vermittlungsstellen, sogar viermal so viele wie die kleineren (Claire de Kerautem, 17.09.2019).

Abbildung 16: Vermittlungserfolg »Wohnen für Hilfe« Deutschland vs. Brüssel



4.2.4 Zwischenfazit: Größe, Streuung, Test rivalisierender Erklärung

Größe

Die Größe einer Vermittlungsstelle entscheidet maßgeblich über ihren Vermittlungserfolg, dieses Ergebnis der Datenerhebung wurde im vorigen Unterkapitel gezeigt. Nun mag der Zusammenhang zwischen Aufwand (Personalaufwand) und Erfolg (gelungene Vermittlungen) eindeutig erscheinen, doch das sehen die betroffenen Vermittlerinnen nicht so: Erfolglose Vermittlerinnen erklären ihren Misserfolg auf vielfältige Weise, zum Beispiel mit vermeintlichen regionalen Besonderheiten wie einem bestimmten Menschenschlag, dem es an Offenheit mangele. So zitiert Lesem ein mangels Erfolg eingestelltes Vermittlungsprogramm mit der Aussage, dass »die betreffende Stadt erst seit vergleichsweise kurzer Zeit Hochschulstandort ist und »das Konzept der Studentenunterbringung bei Privat […] hier also keine Tradition [habe]« (Lesem 2018: 48). Im Rahmen der begleitenden Interviews in der vorliegenden Arbeit wurde folgende Aussage gemacht: »In den alten Häusern

braucht keiner Gesellschaft und Ärger und keiner braucht Geld, also klappt es nicht so« (Ort 27, 18.01.2017).

Diese Deutungen werden auch dann geäußert, wenn eine Vermittlungsstelle nicht einmal über eine Viertelstelle verfügt oder überhaupt kein definiertes Stundenbudget für diesen Bereich hat; dies wird aber von den Vermittlungspersonen nicht als Ursache mangelnden Vermittlungserfolgs betrachtet. Insofern ist die vorliegende Analyse wichtig, um klarzustellen, dass als Grundlage erfolgreicher Vermittlungsarbeit eine ausreichende Größe der Vermittlungsstelle erforderlich ist.

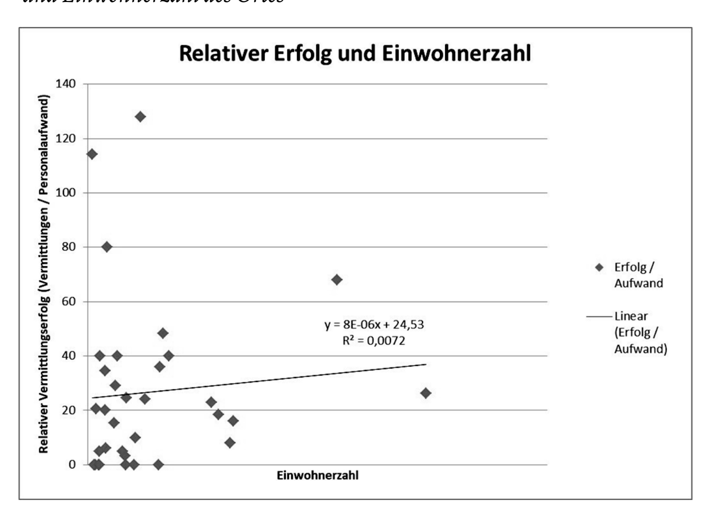
Dies wird deutlich, wenn man den Prozess des Matchings betrachtet, wie in 4.1.2 beschrieben: Um ein Wohnpaar zu verbinden, müssen geeignete Wohnpartnerinnen bereitstehen. Diese suchen jedoch normalerweise nur in einem bestimmten Zeitraum und werden sich, wenn keine Vermittlung gelingt, anderweitig orientieren. Wenn das Projekt zu klein ist, stehen zum fraglichen Zeitpunkt keine oder keine geeigneten Partnerinnen zur Verfügung und das »Matching« misslingt.

Das gilt besonders für die Wohnraumgeberinnen, die den Engpass darstellen. Hagmann befragte fünf Vermittlungsstellen, die alle von einem mehr oder weniger großen Übergewicht suchender Wohnraumnehmerinnen sprechen, bis zu einem Verhältnis von 1: 8 (Hagmann 2010: 43). In Hochschulstädten gibt es nunmal einerseits viele Studierende, die Wohnraum suchen. Andererseits werden diese sich relativ kurzfristig für andere Angebote entscheiden, wenn sie keines über »Wohnen für Hilfe« finden, und das begrenzt die Auswahl, wenn eine Wohnraumgeberin sucht.

Rivalisierende Erklärung

Ergänzend wird der Zusammenhang von Größe (Stellenumfang) zu Vermittlungserfolg (Zahl der Wohnpaare) bezüglich einer rivalisierenden Erklärung geprüft, um zu vermeiden, dass eine dritte Variable die Ursache bildet und nicht die Größe allein dahintersteckt (Yin 2018: 172ff.). Getestet wird die rivalisierende Erklärung, dass die Einwohnerzahl der Orte entscheidet, in denen die Vermittlungsstellen arbeiten. Oft wird vermutet, das Modell funktioniere vor allem in den größten Städten gut, nicht in kleinen. Ein Test zeigt jedoch, dass kein Zusammenhang erkennbar ist: Getestet wird dabei der Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und dem *relativen* Erfolg, also Vermittlungszahlen in Relation zum Personalaufwand – ein Test in Bezug zum *absoluten* Erfolg, also der Vermittlungszahl, wäre wenig aussagekräftig, weil die personell am besten ausgestatteten Vermittlungsstellen sich in den größten Städten befinden, was aber nichts darüber aussagt, was aus den jeweiligen Ressourcen gemacht wird. Ein Zusammenhang also zwischen Einwohnerzahl und relativem Erfolg ist nicht feststellbar, das Bestimmtheitsmaß beträgt lediglich $R^2 = 0{,}01$. Dies zeigt auch Abbildung 17, in der zur Wahrung der Anonymität die Einwohnerzahlen in der X-Achse nicht gezeigt werden. Als andere rivalisierende Erklärung wird in 3.3 das Alter der Vermittlungsstellen betrachtet.

Abbildung 17: Relativer Erfolg der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« und Einwohnerzahl des Ortes



Streuung

Bei Betrachtung der Relation von Aufwand zu Erfolg in Abbildung 14 (und 15) fällt die enorme Streuung auf: Vor allem bei Vermittlungsstellen zu »Wohnen für Hilfe« mit einer halben Vollzeitstelle schwanken die aus diesem Zeitaufwand resultierenden Vermittlungserfolge erheblich, von 4 bis 64 geschlossenen Wohnpartnerschaften. Wie erwähnt dürfte sich der besonders auffällige Erfolgswert von 64 zukünftig etwas dem durchschnittlichen Wert annähern, da nach dem 2018er-Erhebungsjahr in 2019 der Personalaufwand erweitert wurde. Doch auch ohne diesen besonders erfolgreichen Fall schwankt die Zahl der vermittelten Wohnpaare bei den sechs weiteren Orten mit einer Halbzeitstelle von 4 bis 24 Paaren. In ähnlicher Tendenz lässt sich die große Streuung bei noch kleineren Vermittlungsstellen beobachten.

Hier bietet sich der internationale Vergleich an, wie in 4.1.1 beschrieben: Wenn es eine Organisation wie 1Toit2Ages in Belgien gibt, die viele Vermittlungsstellen an verschiedenen Standorten betreibt, dann werden dort vergleichbare Standards umgesetzt, die Arbeit ist professionalisiert und es besteht eine gute Chance, dass an den einzelnen Orten ähnliche Erfolge erzielt werden. Wenn der Erfolg ausbleibt oder sich stark unterdurchschnittlich entwickelt, stellt die Organisation es fest, vergleicht die Werte mit ihren Standards und Vorgaben und greift ein. In ähnlicher Richtung, wenn auch in nicht ganz so starker Weise, wirkt ein Netzwerk unabhängig arbeitender Vermittlungsstellen wie Homeshare UK in Großbritannien. Deren Schulungen, Leitfäden, Workshops und Beratungen tragen dazu bei, dass die Akteure vor Ort sich in ähnlicher Form professionalisieren. Allerdings kann

das übergreifende Netzwerk hier weniger stark eingreifen als bei einem einzigen Unternehmen wie in Belgien, das dürfte einer der Gründe dafür sein, dass es in Großbritannien nach wie vor eine hohe Fluktuation speziell bei Neugründungen gibt. Dennoch ist sowohl in Großbritannien als auch in Belgien (und in anderen Ländern wie Frankreich und den USA) die Arbeit der Vermittlungsstellen standardisiert und professionalisiert und das kann eine hohe Streuung der Vermittlungserfolge wie in Deutschland verhindern.

4.2.5 Potenzialabschätzung

Die Ergebnisse der Erhebung liefern beinahe schon die Antwort auf die erste fallstudienspezifische Forschungsfrage nach dem bisherigen Erfolg der bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, denn es handelt sich fast um eine Vollerhebung, bei der 33 von 37 Vermittlungsstellen Zahlen lieferten: Diese meldeten wie oben angegeben für 2018 insgesamt 343 abgeschlossene Wohnpartnerschaften.

Für die vier weiteren Stellen, die keine Zahlen liefern wollten oder in einem Fall aufgrund eines Personalwechsels nicht konnten, lässt sich eine Schätzung abgeben. Grundlage dafür ist eine Erhebung der Arbeitsgemeinschaft der deutschen Vermittlungsstellen, die für die drei vorhergehenden Kalenderjahre 2015 – 2017 Zahlen zur Verfügung stellte. Als Schätzwert wird der Mittelwert dieser drei Jahre angenommen; aufgrund der Anonymisierung der Erhebung können die Namen dieser vier Stellen hier nicht genannt werden. In der Summe haben die vier fehlenden Vermittlungsstellen im Mittel jährlich exakt 100 Wohnpartnerschaften geschlossen, dies dient als Schätzwert für die Gesamtzahl.

Damit ergibt sich folgende IST-Zahl:

- *Die bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« haben 2018 etwa 450 Wohnpartnerschaften neu vermittelt.*

Dies entspricht dem Ergebnis des ersten Teils der fallstudienspezifischen Forschungsfrage nach dem Erfolg, während die Frage nach den daraus abgeleiteten Wohnflächen in 5.2 untersucht wird.

Die Plausibilität der genannten etwa 450 Wohnpartnerschaften wird durch die Angaben der Bundesarbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe« Deutschland bestärkt: Diese nennt erstmals 2019 den Wert von 423 in diesem Jahr geschlossenen Wohnpartnerschaften (Universität Köln 2021). Allerdings beruft sie sich dabei auf Angaben von 27 Vermittlungsstellen von 34 bei ihr aufgeführten, während die vorliegende Erhebung wie dargelegt 33 Meldungen zuzüglich eines Schätzwertes für 3 weitere Orte summiert. Die Vermutung liegt nahe, dass vor allem kleine Stellen ihre

Zahlen nicht an die Bundesarbeitsgemeinschaft melden, was die geringe Differenz der Gesamtmengen erklärt.

Potenzial gemessen an konkreten Hemmnissen

Nach dem bisherigen *Erfolg* geht es in der ersten fallstudienspezifischen Forschungsfrage um das *Potenzial* der bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«. Hierzu werden einleitend einige kleinere Aspekte abgewogen, bevor im darauf folgenden Abschnitt der Vergleich mit internationalen Benchmarks angestellt wird.

Historisch betrachtet ist es bereits eine deutliche Steigerung, wenn heute etwa 450 Wohnpartnerschaften jährlich durch die deutschen Vermittlungsstellen geschlossen werden. Nach den ersten zwei Gründungen in den 1990er Jahren ist es nicht einmal zwanzig Jahre her, dass die dritte und dann weitere Vermittlungsstellen folgten, das wird in der zeitlichen Analyse in 3.4 vertieft.

Das Potenzial dieser Vermittlungsstellen könnte besser ausgeschöpft werden, wenn die in 4.2.2 genannten Beschränkungen bei der Zielgruppe wegfielen. Das gilt zum einen für die Wohnraumnehmerinnen, bei denen wie gesagt 17 von 32 Stellen nur an Studierende vermitteln. Allerdings liegt der Engpass wie erwähnt in der Regel bei den Wohnraumgeberinnen, so dass sich das zusätzliche Potenzial in Grenzen halten dürfte. Außerdem müsste für zusätzliche Vermittlungen zusätzlicher Zeitaufwand verfügbar sein.

Das gilt entsprechend bei der Beschränkung bei Wohnraumgeberinnen, wo 4 von 32 Vermittlungsstellen nur an Senioren vermitteln. Das zusätzliche Potenzial bei einem Entfallen dieser Beschränkung bei nur 4 Stellen dürfte vermutlich überschaubar bleiben.

Ein weiteres konkretes Hemmnis bildet die Unsicherheit bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« (Details dazu in 4.6.3). Hierauf bezog sich in der Erhebung die einzige offene Frage, bei der die Teilnehmerinnen um eine kurze Antwort gebeten wurden:

FRAGE Hat die offene steuerrechtliche Frage Ihre Vermittlungsarbeit im Kalenderjahr 2018 konkret gebremst?	
ANTWORTEN	(n = 29)
Ja	10
Etwas	3
Nein	16

Diejenigen Vermittlungsstellen, die das als Hemmnis betrachteten, äußerten meistens, manche potenziellen Wohnraumgeberinnen oder Wohnraumnehmer würden abgeschreckt oder sie zögerten; das heißt sie fürchteten, ihre Einnahmen durch Untermiete versteuern zu müssen oder bereits der damit verbundene Aufwand schreckte sie ab. In einem Fall ruht das Projekt bis zur Klärung.

Das gilt obendrein für einen weiteren Fall, der nicht in die Erhebung einbezogen wurde, weil die Vermittlungsarbeit bereits 2017 eingestellt wurde: Das Bürgerinstitut Frankfurt e.V. hatte damals 100 aktive Wohnpartnerschaften (Petra Becher 05.06. 2020). Als soziale Einrichtung wollte es der Träger nicht verantworten, die Wohnpartnerinnen mit dieser Unsicherheit zu belasten, hieß es (ebenda).

Zusammenfassend dürfte die Zahl von 450 Wohnpartnerschaften pro Jahr sich eindeutig steigern lassen, wenn dieses Hemmnis entfiele. Mehr dazu wird in 4.6.3 ausgeführt.

Auch wenn die Beschränkung der Zielgruppen ebenso wie die Steuerrechtsfrage die Vermittlungsarbeit bremsen, dürfte die Beschränkung durch die fehlende Größe und Professionalität der Vermittlungsarbeit ein vielfach höheres Hemmnis bilden, wie im Folgenden deutlich wird.

Potenzial, gemessen an internationalen Benchmarks

Es gibt keine weltweite Analyse der Homeshare-Standorte und ihrer Vermittlungserfolge. Costa (2015) gibt einen Überblick über Homeshare-Programme, aber für ein Benchmarking interessiert der relative Erfolg mit der Zahl vermittelter Wohnpaare im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Im Folgenden wird die Vermittlung von 1Toit2Ages als Benchmark genommen (im Sinne des Benchmarking, wie in 3.5.2 dargelegt). Als Best Practice gelten dabei speziell deren Zahlen aus Brüssel, denn auch als Ergebnis der Literaturrecherche (4.1.1) scheint es sich hier um eines der erfolgreichsten oder womöglich um das erfolgreichste Vermittlungsmodell zu handeln; in eine ähnliche Richtung gehen einige Beispiele aus italienischen Städten sowie Zahlen aus Frankreich und Großbritannien (Costa 2015). Zugleich wird die Vermittlungsarbeit bei 1Toit2Ages in Brüssel und dem wallonischen Teil Belgiens in einem größeren Umfang betrieben mit einer Gesamtzahl von knapp fünfhundert Vermittlungen, mehr als in ganz Deutschland (wie in 4.2.3 ausgeführt), daher erscheint eine Übertragung angemessen – nicht plausibel wäre die Hochrechnung eines einzelnen Standortes in Deutschland mit lediglich einer halben Stelle auf das ganze Land.

Da es um das Potenzial geht, dient als Referenz der Wert für Brüssel für 2019, der höher liegt als 2018; es wurden 333 Wohnpartnerschaften vermittelt (1Toit2Ages 2019: 6). Zum 1.1.2020 betrug die Einwohnerzahl von Brüssel 1,22 Millionen (Belgien 2021). Die Einwohnerzahl von Deutschland betrug damals 83,17 Millionen (Statistisches Bundesamt 2020b), also etwa 68,2 mal diejenige von Brüssel. Daraus folgt für das Potenzial von »Wohnen für Hilfe«/Homeshare eine Abschätzung:

- *Bei gleichem Vermittlungserfolg wie durch 1Toit2Ages in Brüssel könnten in Deutschland etwa 22.700 Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt werden.*

Man könnte einwenden, dass Brüssel als Millionenstadt andere Strukturen hat als viele deutsche Städte. Doch zeigt sich bei 1Toit2Ages, wie die Vermittlung sich auf kleinere Städte übertragen lässt: Auch in Namur, Charleroi und anderen Orten werden seit einigen Jahren Wohnpartnerschaften vermittelt, mit steigenden Zahlen von inzwischen 162 Vermittlungen jährlich in diesen Städten (ohne Brüssel).

Es gibt sogar zwei Belege für ein noch größeres Potenzial: Zum einen wächst die Vermittlung bei 1Toit2Ages Jahr für Jahr, und zwar um 15 % und nochmal 10 % von 2017 zu 2018 und 2019 (1Toit2Ages 2019: 6). Zum anderen vermittelt die Organisation derzeit ausschließlich Studierende. Auch deswegen hat sich 2019 mit Ceco eine zweite Homeshare-Organisation in Brüssel gegründet. Diese hat – trotz der Hemmnisse durch die Corona-Pandemie – die ersten Wohnpaare vermittelt und wendet sich neben Studierenden auch an Alleinerziehende, an junge Berufstätige und an junge Paare (Jean Paul Wouters, 16.07.2020).

Von daher dürfte es ausreichend Grundlage zu einer Abschätzung eines noch größeren Potenzials geben. Wenn »Wohnen für Hilfe« ähnlich erfolgreich wie beim Benchmark 1Toit2Ages in Brüssel durchgeführt wird und ähnlich diesem das Wachstumspotenzial ausreizt und zudem Nichtstudierende einschließt, gilt:

- *Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland liegt bei bis zu 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr.*

Diese Zahl mag hoch erscheinen, wenn man sie mit heutigen Vermittlungserfolgen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland vergleicht. Doch beruht die Potenzialabschätzung auf einem Vergleich mit den realen Zahlen von 1Toit2Ages in Brüssel. Um nachvollziehbar zu machen, wie realistisch die Abschätzung für Deutschland ist, werden die Potenziale derjenigen 37 Städte gezeigt, in denen es bereits Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« gibt. Dabei zeigt Abbildung 18 die derzeitigen Vermittlungszahlen jedes dieser Orte im Vergleich zum erreichbaren Erfolg, wenn dieser relativ zur Einwohnerzahl so hoch läge wie in Brüssel. Summiert läge das Potenzial der Städte, in denen es bereits Vermittlungsstellen gibt, bei zusätzlichen etwa 2.200 vermittelten Wohnpaaren jährlich.

Abbildung 18: Unausgeschöpfte Potenziale bei »Wohnen für Hilfe« in Städten mit Vermittlungsstellen

Anmerkung: für die vier Orte, die keine Zahlen übermittelten, wurde wie oben erläutert als Schätzwert das Mittel der drei Vorjahre genommen.

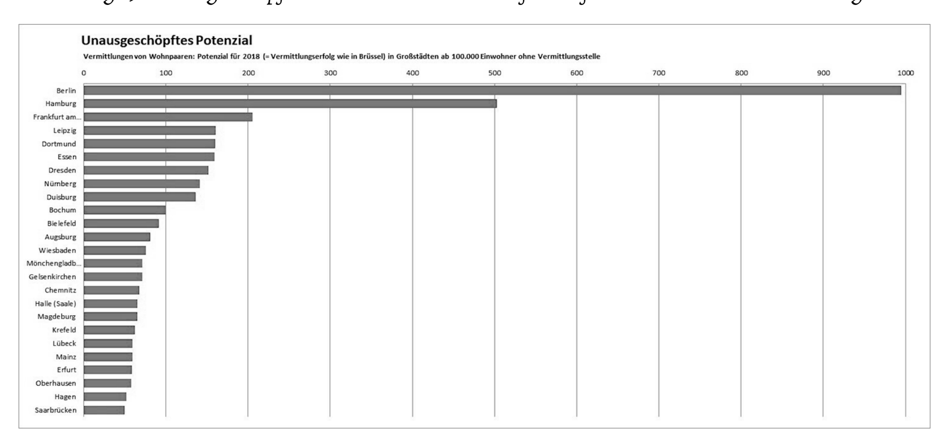
Ergänzend folgt in Abbildung 19 ein Blick auf die 25 größten deutschen Städte, in denen es keine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« gibt, wo bislang das Modell also nicht angeboten wird. Würde es dort mit Erfolgszahlen wie in Brüssel angeboten (333 Vermittlungen bei 1,22 Millionen Einwohnern), könnten in Hamburg jährlich etwa 500 Wohnpartnerschaften geknüpft werden und in Berlin sogar etwa 1.000 vermittelte Wohnpaare. Insgesamt läge das Potenzial der 25 größten deutschen Städte, in denen es bislang keine Vermittlungsstellen gibt, bei etwa 2.700 vermittelten Wohnpaaren pro Jahr.

Diese Beispiele machen Ort für Ort nachvollziehbar, dass die Gesamtabschätzung auf einer realistischen Grundlage erfolgt. Entsprechende Abschätzungen kön-

nen auch für kleinere Orte gemacht werden. Zu den bereits erfolgreich arbeitenden Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland gehören auch solche in Mittelstädten, also beispielsweise mit etwa 40.000 Einwohnern.

Wie in 4.2.4 gezeigt wurde, beim Test einer rivalisierenden Erklärung, lässt sich kein Einfluss der Größe der Städte auf den Vermittlungserfolg feststellen. »Wohnen für Hilfe« kann in Mittelstädten und Metropolen funktionieren. Warum dieses Potenzial nicht ausgeschöpft wird, soll in Analysen der Aufbauphase und der Dauerhaftigkeit weiter untersucht werden (4.3 und 4.4).

Abbildung 19: Unausgeschöpfte Potenziale bei »Wohnen für Hilfe« in Städten ohne Vermittlungsstellen



4.3 Analyse: Aufbauphase

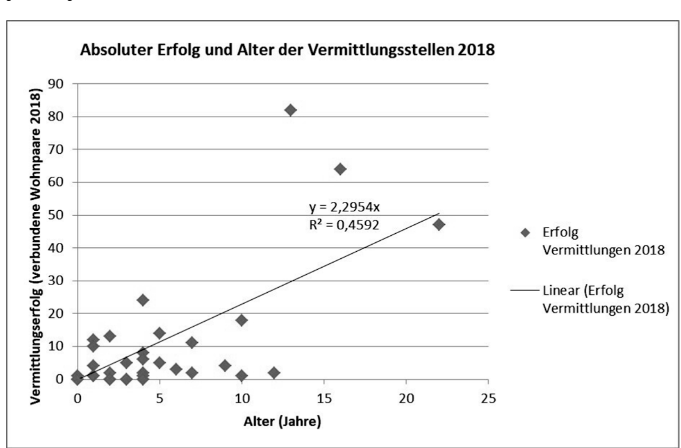
Das Potenzial eines Ortes für Vermittlungen von Wohnpaaren lässt sich ausschöpfen, wenn eine Vermittlungsstelle lang genug besteht, damit »Wohnen für Hilfe« bekannt wird und Kontakte aufbaut. Nachfolgend wird daher der Vermittlungserfolg im Vergleich zum Alter der Vermittlungsstelle analysiert. In vielen Fällen wird das Gründungsjahr von »Wohnen für Hilfe« auf der eigenen Webseite vermerkt, in anderen Fällen wurde ergänzend eine Internetrecherche durchgeführt und in manchen Fällen wurden die Vermittlungsstellen direkt befragt.

Ergebnis: Der Vermittlungserfolg steigt bei älteren Vermittlungsstellen, dieser Zusammenhang ist mit einem Bestimmtheitsmaß von gerundet $R^2 = 0{,}46$ aber nicht ganz so ausgeprägt wie der zur Größe (also dem Personalaufwand).

Auch Klein kommt zum Ergebnis, dass der Vermittlungserfolg mit dem Alter der Vermittlungsstelle korreliert (Klein 2020: 74). Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass die Basis für ihre Korrelationsanalyse nur n = 15 Stellen lieferten, von

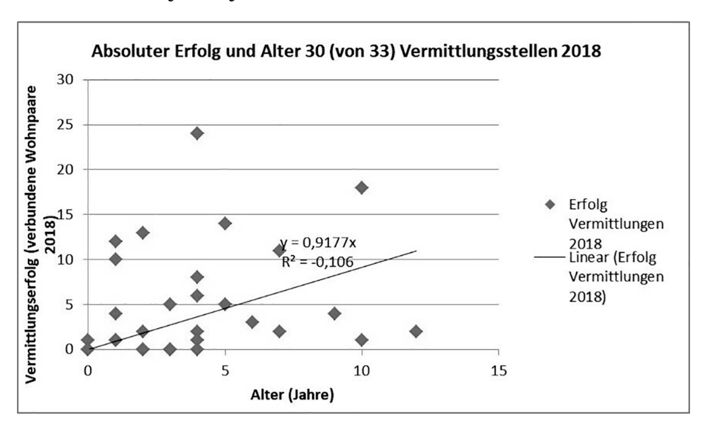
denen die langjährigste Stelle statistisch auffällig nach oben ausbricht, also überdurchschnittlichen Erfolg zeigt, was das Ergebnis überzeichnet.

Abbildung 20: Absoluter Erfolg und Alter der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« 2018



Wenn man die Daten der vorliegenden Untersuchung in Abbildung 20 anschaut, fällt auf, dass es drei recht erfolgreiche und langjährige Vermittlungsstellen gibt, die auch zu den größten gehören. Wenn man ausschließlich diese drei größten und ältesten Vermittlungsstellen betrachtet, kehrt sich der Zusammenhang sogar um, also der Erfolg sinkt mit dem Alter – hier gibt es jedoch individuelle Besonderheiten, dass eine der drei kurz vor einer Personalerweiterung stand, eine andere kurz danach, wie in 4.2.3 erläutert. Es ist zur Prüfung des Einflusses ein interessanter Test, diese drei Daten einmal auszublenden und nur die 30 anderen anzuschauen, um erneut zu prüfen, inwiefern es einen Zusammenhang gibt zwischen absolutem Vermittlungserfolg und Alter der Vermittlungsstelle, siehe dazu Abbildung 21; wohlgemerkt soll damit das obengenannte Ergebnis nicht ignoriert werden, es geht um ein vertiefendes Gedankenexperiment.

Abbildung 21: Absoluter Erfolg und Alter von 30 (von 33) der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« 2018



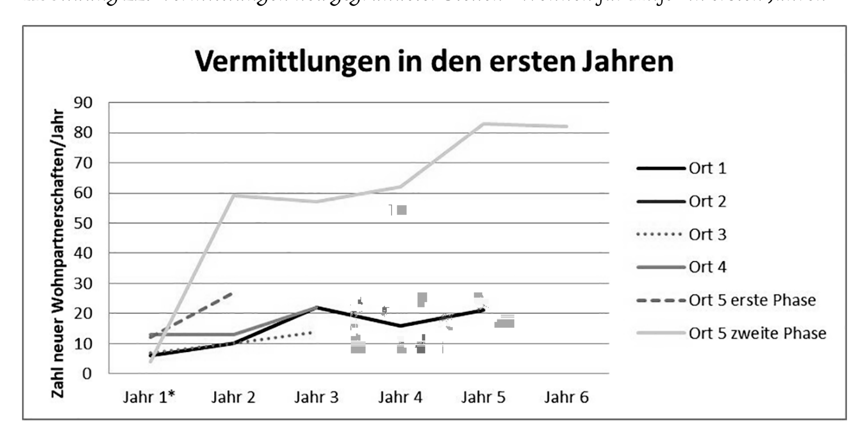
Ergebnis: Beim Großteil der Vermittlungsstellen (n = 30 von 33) ist der Bezug des Erfolgs zum Alter zwar feststellbar, aber relativ schwach ausgeprägt mit einem Bestimmtheitsmaß von gerundet R^2 = 0,11.

An dieser Stelle folgt ein Hinweis zur Untersuchung des Zusammenhangs von Alter und Vermittlungserfolg: Manche Vermittlungsstellen werden eingestellt; wie häufig das passiert, wird 4.4 zeigen. Dementsprechend zeigt die obige Analyse auch, welche Stelle die in dieser Arbeit geschilderten schwierigen Umstände überstanden hat. Die Vermutung liegt nahe, dass vor allem die erfolglosen eingestellt werden, was jedoch nicht immer zutrifft (dazu mehr in 4.4). Für diese Vermutung spricht, dass die Streuung bei relativ jungen Vermittlungsstellen von vier Jahren ziemlich hoch ist (siehe Abbildung 20).

In diesem Zusammenhang interessiert, wie sich der Vermittlungserfolg in den ersten Jahren nach der Gründung entwickelt. Im Rahmen der Erhebung zum Vermittlungserfolg ergaben sich Kontakte zu einigen erst in den letzten Jahren neu gegründeten Vermittlungsstellen. In den begleitenden Interviews berichteten mehrere Vermittlerinnen, wie sich die Zahlen der geknüpften Wohnpartnerschaften in den ersten Jahren steigern ließen. Die daraufhin angestellte und nachfolgend präsentierte Analyse einiger Aufbauphasen ist einerseits zu einem gewissen Grad unabhängig von der oben diskutierten Größe – andererseits wird sich dies ändern, wenn die Vermittlerinnen an der Auslastungsgrenze angekommen sind, wenn sie also in Relation zu ihrem Zeitbudget den maximalen Vermittlungserfolg erzielen. Danach wäre eine weitere Steigerung abhängig davon, ob zusätzlicher Personalaufwand investiert wird, dazu liefert die lokale Analyse in 4.5 ein Beispiel.

Zum Ablauf: Die Daten ergeben sich aus der direkten Befragung von vier Vermittlungsstellen, die in den letzten Jahren gegründet wurden; die Antworten wurden per E-Mail festgehalten. Dazu kommen Ergebnisse von zwei Phasen bei »Wohnen für Hilfe« in Köln, die in Evaluationsberichten öffentlich verfügbar sind (daher dürfen sie hier im Gegensatz zu den anderen, anonym bleibenden Stellen genannt werden; Universität zu Köln 2009–2018).

Abbildung 22: Vermittlungen neu gegründeter Stellen »Wohnen für Hilfe« in ersten Jahren



Anmerkung: In Ort 5 (Köln) gab es die eigentliche Gründungsphase ab 2005 – die Personalstellen liefen 2008 aus und es kam ab 2009 zu einer Wiedergründung, deren Verlauf hier als zweite Phase genannt wird.

Das Ergebnis: Entsprechend den vorliegenden Daten steigen die Vermittlungszahlen in den ersten drei bis fünf Jahren an. An dieser Stelle sollen kurz mögliche Gründe angeführt werden. Da wären die steigende Erfahrung des Personals und die steigende Bekanntheit des Projektes. Die Vermittlung wird bei älteren Projekten dadurch erleichtert, dass Wohnraumgeberinnen zum zweiten oder dritten Mal junge Leute bei sich aufnehmen, so dass die langwierige Akquise entfällt – so nannte »Wohnen für Hilfe« München in der Jubiläumsschrift 2016 die Zahl von 41 Zweitvermittlungen, 14 Drittvermittlungen und 5 Viertvermittlungen (Schwarz 2016: 34).

Danach kann der Vermittlungserfolg nur steigen, wenn mehr Personal bereitgestellt wird. Das zeigen die Ergebnisse von Köln, dem Ort 5 dieser Analyse: In der zweiten Phase nach der Wiedergründung haben sich die Vermittlungserfolge vom Jahr 2 bis Jahr 6 nur leicht gesteigert von etwa 60 auf gut 80 neue Vermittlungen pro Jahr. Relativ zu den vorhandenen 1,25 Stellen war dies bereits im zweiten Jahr ein guter Erfolg. In der Wohnpartnervermittlung von 1Toit2Ages in Brüssel wird

nach so vielen Erfolgen eine weitere Stelle geschaffen – wenn das in Köln ebenfalls geschehen wäre, hätten die Vermittlungszahlen mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter steigen können. Stattdessen stagnieren die Zahlen seit einigen Jahren, weil die Mitarbeiterinnen an ihrer Kapazitätsgrenze arbeiten, also voll ausgelastet sind (siehe lokale Analyse in 4.5).

Aufbauphase und Investitionsbedarf/Personalaufwand

Wie das Vorbild von Großbritannien zeigt, können sich Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« finanziell selbst tragen (siehe 4.1.2). Das gilt jedoch erst, wenn sie eine ausreichende Größe erreicht haben, also genügend Wohnpaare vermittelt haben, die durch ihre Gebühren die Stelle refinanzieren. Darum kann die Analyse der Aufbauphase dazu dienen, den Finanzbedarf abzuschätzen. Entsprechend der Untersuchung dauert es drei bis fünf Jahre, das Potenzial einer Vermittlungsstelle auszuschöpfen; als Mittel kann man vier Jahre annehmen. Bei linearem Wachstum würde das bedeuten, dass vier Jahre lang durchschnittlich eine halbe Stelle als Anschubfinanzierung erforderlich ist; umgerechnet bedeutet das, zwei Jahre eine Vollzeitstelle zu finanzieren.

4.4 Zeitliche Analyse

Die Beschäftigung mit »Wohnen für Hilfe« führt in kurzer Zeit zur Begegnung mit eingestellten, nicht mehr aktiven Vermittlungsstellen. Im Rahmen der Erhebung zum Vermittlungserfolg stellte sich 2019 heraus, dass eine der damals noch auf der Webseite angegebenen Stellen ihre Arbeit zum 31.12.2018 eingestellt hatte, eine weitere folgte später. Des Weiteren wurden in Gesprächen mit Vermittlerinnen Orte genannt, wo es früher Vermittlungsstellen gegeben hatte, und auch in Unterlagen wie dem Archiv »Wohnen für Hilfe« (4.1.2) finden sich Unterlagen dazu. Da es in der Untersuchung um Vermittlungserfolge und Professionalität geht, fiel nach diesen Funden die Entscheidung, dem Aspekt nachzugehen.

Dafür wurde in mehreren Phasen 2019 und 2020 eine strukturierte Internetrecherche durchgeführt mit den Suchbegriffen » »Wohnen für Hilfe« & »Ortsname«, jeweils zu Treffern auf den ersten drei Seiten, wobei die Städte nach Einwohnerzahl absteigend geordnet wurden. (Es wurde einige Male ein Gegentest durchgeführt zu »"Wohnen *mit* Hilfe« & Ortsname«, was jedoch keine zusätzlichen Treffer ergab, siehe 4.2.1).

Bei den Treffern handelte es sich in der Regel um Zeitungsberichte zur Gründung der Vermittlungsstellen, seltener um solche zur Einstellung selbst; die Artikel wurden als PDF gespeichert. Häufig gab es lediglich ein Fundstück mit Aussagen zur Tätigkeit in einem bestimmten Kalenderjahr, ohne dass die gesamte Dauer des Bestehens herausgefunden werden konnte; dies gilt vor allem, wenn es länger

zurückliegt. In einigen Fällen folgte ergänzend eine Telefonrecherche bei den ehemaligen Trägern, um genauere Angaben herauszufinden. Abbildung 23 enthält also Unsicherheiten und es kann zum Beispiel sein, dass manche Stellen ein Jahr länger aktiv waren, als sich herausfinden ließ. Die Abbildung nennt das Gründungsjahr, auch wenn eine erste Vermittlung möglicherweise erst im Folgejahr zustandekam. Ebenso ist es denkbar, dass geschlossene Wohnpartnerschaften nach Ende der Vermittlungsstelle fortbestanden.

Abbildung 23: Nicht mehr aktive Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

Ort	Gründung	Ende	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ort 1	1992/ 2014	2001/2016																												
Ort 4	2004	2017																												
Ort 9	2006	2006																												
Ort 10	2006	2007																												
Ort 15	2009	2010																												
Ort 16	2009	2014																												
Ort 17	2009	2017																												
Ort 18	2010	2017																												
Ort 19	2011	2011																												
Ort 20	2011	2012																												
Ort 21	2011	2016																												
Ort 22	2011	2018																												
Ort 27	2012	2012																												
Ort 28	2012	2016																												
Ort 31	2013	2017																												
Ort 32	2013	2017																												
Ort 34	2013	2014																												
Ort 40	2014	2015																												
Ort 41	2014	2017																												
Ort 42	2014	2017																												
Ort 43	2015	2016																												
Ort 44	2015	2018																												
Ort 45	2015	2019																												
Ort 52	2017	2017																												
Ort 53	2017	2017																												
Ort 54	2017	2018																												

Anmerkung: Die anonymisierten Orte (Ort 1, Ort 4,…) entsprechen nicht den ebenfalls anonymisierten Bezeichnungen in Abbildung 17.

Ergebnis: 26 in Deutschland gegründete Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« sind heute nicht mehr aktiv und haben ihre Tätigkeit beendet.

In 4.4 wurde vermutet, dass vor allem die erfolglosen Vermittlungsstellen eingestellt werden; hierzu gibt es jedoch Ausnahmen, vor allem Frankfurt a.M. und Würzburg. Wie in 4.2.5 geschildert, heißt es aus dem Bürgerinstitut Frankfurt e.V. mit damals 100 aktiven Wohnpartnerschaften, die Einstellung sei vor allem wegen der unklaren steuerrechtlichen Frage erfolgt. In Würzburg endete die seit 2011 betriebene Vermittlungsarbeit Ende 2018: Über Jahre hinweg waren dort über zwanzig Wohnpartnerschaften jährlich vermittelt worden. Trotzdem wurde die Arbeit eingestellt, weil die Finanzierung fehlte. Anfangs hatte das Studierendenwerk gezahlt, später die Caritas. Das Ziel war eine langfristige Lösung, sagte Annette Graf vom Caritasverband rückblickend im Rahmen der Erhebung, doch es habe immer wieder nur kurzfristige Lösungen gegeben und man habe immer wieder neue Anträge stellen

müssen (Annette Graf, 13.06.2019). Sie verwies auf einen älteren Herren, der im Rollstuhl sitze, für den sei es eine Katastrophe, dass die Vermittlungsarbeit ende. Man habe bei einem runden Tisch mit der Politik Lösungen für rechtliche und finanzielle Fragen diskutiert und auch die Möglichkeit von Gebühren angesprochen, sich aber nicht dazu durchringen können (ebenda).

In einer weiteren nicht mehr aktiven Vermittlungsstelle war ebenfalls die Finanzierung entscheidend dafür, dass sie aufgelöst wurde, auch hier ging es um befristete Projektmittel: »Wir hatten eine vom Land finanzierte Stelle für Ehrenamtsbetreuung für Herrn […], aber die lief nach drei Jahren aus« (Ort 28: 04.07.2019).

Unter den 2018 aktiven Vermittlungsstellen gibt es einige, deren Arbeit zwischenzeitlich unterbrochen war. So wurde »Wohnen für Hilfe« in Köln seit dem Jahr 2005 von einem Landesministerium gefördert, doch als diese Förderung 2008 auslief, wurde das Projekt vorübergehend eingestellt; nach einem Jahr Pause übernahm das Amt für Wohnungswesen Köln die Finanzierung und die Vermittlungsstelle begann aufs Neue mit ihrer Arbeit (Milz et al. 2008: 4, Universität zu Köln 2009: 4).

Die Untersuchungsergebnisse zu unterbrochenen und beendeten Vermittlungsstellen werden abschließend eingeordnet in eine zeitliche Analyse sämtlicher Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland. Bei den aktiven Stellen wurden im Rahmen der Erhebung (siehe 4.2) auch die Gründungsjahre recherchiert und diese werden in der folgenden Abbildung 24 zusammen mit den nicht mehr aktiven Vermittlungsstellen gezeigt.

Abbildung 23 zeigt, dass ein erheblicher Anteil der in Deutschland gegründeten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« eingestellt wurde. Ergänzend haben einige zwischenzeitlich ihre Arbeit unterbrochen. Beides beeinträchtigt das Ansehen des Modells in Deutschland. In diesem Zusammenhang sei in Erinnerung gerufen, dass unter den aktiven Vermittlungsstellen viele sind, die nur geringe Vermittlungszahlen vorweisen. Auch das schwächt das Bild von »Wohnen für Hilfe« und kann potenzielle Akteure abschrecken.[1]

So geschah es 2018 in Hamburg: Aus der Bürgerschaft gab es die Initiative, »Wohnen für Hilfe« in Hamburg einzuführen; aus den rot-grünen Mehrheitsfraktionen heraus wurde der Senat beauftragt, das Modell zu prüfen (Hamburg

1 Das gilt auch für für Großbritannien, wo es trotz der professionelleren Struktur Fluktuation gibt. Eine geplante Forschungsarbeit zu Homeshare wurde deswegen einem anderen Schwerpunkt gewidmet: »I came to the UK in 2018 and spent a summer researching homesharing programs in Manchester. When I returned in 2019, that scheme had closed, along with many others. The scheme in Leeds had only a handful of matches, and the scheme in York had not been able to make a single match in its first year of operation. Because I wanted to continue studying in the North, I changed my dissertation to cover a wider range of volunteer social care programs […]« (Emily Wilson 03.10.2020).

Bürgerschaft 2018a). Der daraufhin erstellte Bericht der Senatorin für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung empfahl jedoch, davon Abstand zu nehmen, und begründete das ausdrücklich mit den »geringen empirischen Fallzahlen« und dem »im Verhältnis unangemessenen Aufwand« (Hamburg Bürgerschaft 2018b: 4).

Als Beleg für die niedrigen Zahlen wurden genannt: »Beispiel Bremen: 2013 gab es vier Wohnpartnerschaften, 2011 gab es elf solcher Wohnprojekte« (ebenda: 3). Für andere Städte wurden die summierten Vermittlungen über jeweils sechs Jahre genannt, so habe es in Hannover 35 Vermittlungen seit 2012 gegeben, in Kiel und Erlangen im selben Zeitraum 160 Vermittlungen (ebenda). Zwar nennt die Stellungnahme der Senatorin in Hamburg dann auch die deutlich erfolgreicheren Vermittlungsstellen in Freiburg und München, aber in diesem Fall wurden die schwachen Ergebnisse mancher Städte als mit entscheidendes Argument genutzt, um das Modell grundsätzlich abzulehnen.

Es ist kein Zufall, wenn in einer kleinen Stichprobe mehrere Beispiele landen, die nur wenig erfolgreich arbeiten. Das zeigt die folgende Abbildung 25: darin werden erneut sämtliche bekannte Gründungen von »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen in Deutschland gezeigt, und dabei sowohl die eingestellten und unterbrochenen markiert, als auch zusätzlich die mit sehr geringem Erfolg arbeitenden. Markiert werden hierfür alle Vermittlungsstellen, die weniger als zehn Vermittlungen pro Jahr erreichen.

In Abbildung 24 zeigt sich das Bild der schwierigen Umstände von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Von 65 gegründeten Vermittlungsstellen wurden 26 eingestellt. Bei weiteren 6 wurde die Arbeit zwischenzeitlich unterbrochen (dies überschneidet sich mit anderen Benennungen in diesem Absatz, daher liegt die Summe über 65). 37 Vermittlungsstellen waren im Erhebungsjahr 2018 aktiv, 2 davon sind mittlerweile eingestellt worden (genau genommen gibt es zwei weitere, die momentan ihre Arbeit nahezu eingestellt haben, jedoch nicht offiziell das Ende erklärten, so dass sie hier als noch aktiv eingeordnet werden). Von den 35 formal aktiven arbeiten allerdings 23 auf einem so niedrigen Niveau, dass weniger als zehn Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt werden. Mehr erreichen lediglich 12 der 65 gegründeten Vermittlungsstellen.

Diesem schwierigen Gesamtbild steht gegenüber, dass sich die Vermittlungszahlen in einigen Orten positiv entwickelt haben. Darüber hinaus belegen Zahlen aus vielen anderen Staaten, dass eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit in erheblich höherem Maße möglich ist. Dementsprechend wurde das Potenzial für Deutschland mit an die 30.000 Vermittlungen jährlich beziffert. Das Interesse an diesem Modell ist so groß, dass es immer wieder zu Neugründungen kommt: Auch in den zwei Jahren 2019/2020 nach dem Erhebungszeitraum wurden wieder 4 neue Vermittlungsstellen gegründet.

Abbildung 24: Alle jemals gegründeten Vermitlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

Ort	Gründung	Ende	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ort 1	1992/ 2014	2001/2016																												
Ort 2	1996																													
Ort 3	2002																													
Ort 4	2004	2017																												
Ort 5	2005/ 2009	(2007)																												
Ort 6	2006																													
Ort 7	2006																													
Ort 8	2006																													
Ort 9	2006	2006																												
Ort 10	2006	2007																												
Ort 11	2006																													
Ort 12	2008																													
Ort 13	2008																													
Ort 14	2009																													
Ort 15	2009	2010																												
Ort 16	2009	2014																												
Ort 17	2009	2017																												
Ort 18	2010	2017																												
Ort 19	2011	2011																												
Ort 20	2011	2012																												
Ort 21	2011	2016																												
Ort 22	2011	2018																												
Ort 23	2011																													
Ort 24	2011																													
Ort 25	2011																													
Ort 26	2011																													
Ort 27	2012	2012																												
Ort 28	2012	2016																												
Ort 29	2012																													
Ort 30	2012																													
Ort 31	2013	2017																												
Ort 32	2013	2017																												
Ort 33	2013																													
Ort 34	2013	2014																												
Ort 35	2014																													
Ort 36	2014																													
Ort 37	2014																													
Ort 38	2014																													
Ort 39	2014																													
Ort 40	2014	2015																												
Ort 41	2014	2017																												
Ort 42	2014	2017																												
Ort 43	2015	2016																												
Ort 44	2015	2018																												
Ort 45	2015	2019																												
Ort 46	2015																													
Ort 47	2015																													
Ort 48	2016																													
Ort 49	2016																													
Ort 50	2016																													
Ort 51	2016																													
Ort 52	2017	2017																												
Ort 53	2017	2017																												
Ort 54	2017	2018																												
Ort 55	2017																													
Ort 56	2017																													
Ort 57	2017																													
Ort 58	2017																													
Ort 59	2018																													
Ort 60	2018																													
Ort 61	2018																													
Ort 62	2019																													
Ort 63	2019																													
Ort 64	2020																													
Ort 65	2020																													

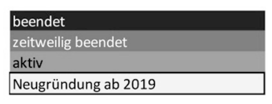
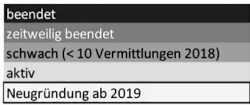


Abbildung 25: Aktive, beendete und wenig erfolgreiche Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

Ort	Gründung	Ende	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ort 1	1992/ 2014	2001/2016																												
Ort 2	1996																													
Ort 3	2002																													
Ort 4	2004	2017																												
Ort 5	2005/ 2009	(2007)																												
Ort 6	2006																													
Ort 7	2006																													
Ort 8	2006																													
Ort 9	2006	2006																												
Ort 10	2006	2007																												
Ort 11	2006																													
Ort 12	2008																													
Ort 13	2008																													
Ort 14	2009																													
Ort 15	2009	2010																												
Ort 16	2009	2014																												
Ort 17	2009	2017																												
Ort 18	2010	2017																												
Ort 19	2011	2011																												
Ort 20	2011	2012																												
Ort 21	2011	2016																												
Ort 22	2011	2018																												
Ort 23	2011																													
Ort 24	2011																													
Ort 25	2011																													
Ort 26	2011																													
Ort 27	2012	2012																												
Ort 28	2012	2016																												
Ort 29	2012																													
Ort 30	2012																													
Ort 31	2013	2017																												
Ort 32	2013	2017																												
Ort 33	2013																													
Ort 34	2013	2014																												
Ort 35	2014																													
Ort 36	2014																													
Ort 37	2014																													
Ort 38	2014																													
Ort 39	2014																													
Ort 40	2014	2015																												
Ort 41	2014	2017																												
Ort 42	2014	2017																												
Ort 43	2015	2016																												
Ort 44	2015	2018																												
Ort 45	2015	2019																												
Ort 46	2015																													
Ort 47	2015																													
Ort 48	2016																													
Ort 49	2016																													
Ort 50	2016																													
Ort 51	2016																													
Ort 52	2017	2017																												
Ort 53	2017	2017																												
Ort 54	2017	2018																												
Ort 55	2017																													
Ort 56	2017																													
Ort 57	2017																													
Ort 58	2017																													
Ort 59	2018																													
Ort 60	2018																													
Ort 61	2018																													
Ort 62	2019																													
Ort 63	2019																													
Ort 64	2020																													
Ort 65	2020																													



4.5 Lokale Analysen

Im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes erhielt der Autor dieser Zeilen Gelegenheit, die Lage von »Wohnen für Hilfe« in drei Partnerstädten zu analysieren, ebenso wie die institutionelle Situation bezüglich der anderen vier in 3.4 genannten sozialen Praktiken zur Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums.

OptiWohn ist die Kurzbezeichnung des Forschungsprojektes »Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen«, zugehörig zum Programm »Ressourceneffizienzente Stadtquartiere RES:Z«, gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung. Es geht vereinfacht gesagt in diesem Projekt darum, Wohnraum als Ressource zu betrachten und Potenziale des Wohnraumbestands zu mobilisieren. Im Sinne dieser Arbeit umfasst das auch den unsichtbaren Wohnraum. Der Autor beteiligte sich in dem von 2019 bis 2022 laufenden OptiWohn-Projekt am Teilvorhaben 2 mit einer Analye zu »Wohnen für Hilfe« als Mitarbeiter der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Fachgebiet Ökologische Ökonomie. Projektpartner des Gesamtprojektes sind das Wuppertal Institut, die Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, werk.um Architekten sowie Vertreter der Städte Göttingen, Köln und Tübingen – den drei letztgenannten Städten widmen sich die nachfolgenden Analysen.

Quellen sind Gespräche mit den Projektbeteiligten sowie mit weiteren lokalen Akteuren aus den drei Städten (siehe Interviewverzeichnis III). Insbesondere wurden 2020 und 2021 zwei Online-Workshops rund um »Wohnen für Hilfe« in Göttingen und Tübingen durchgeführt (ebenda).

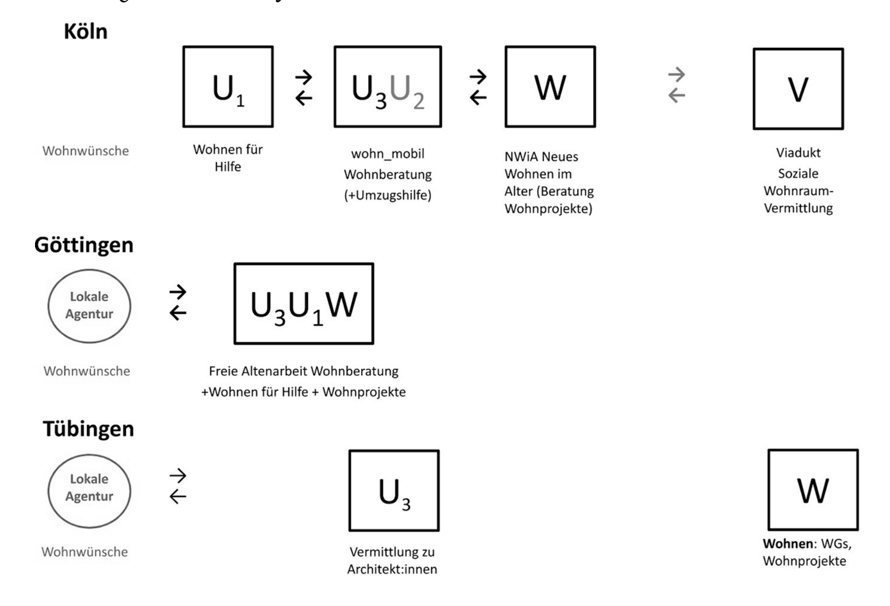
Eine Übersicht lokaler Akteure in den drei Städten liefert Abbildung 26, angelehnt an den Idealtypus aus 3.4 und Idee einer Agentur. Erläuterung zur lokalen Analyse:

- In Köln gibt es zumindest ansatzweise zu allen fünf sozialen Praktiken lokale Akteure: Eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe«, angesiedelt an der Universität Köln, finanziert vom Wohnungsamt der Stadt Köln. Die Wohnberatung wohn_mobil, die im Rahmen ihrer Beratungsarbeit auch auf Möglichkeiten zum Umbau hinweist und sich zudem fallweise bemüht, Hilfe beim Umzug zu leisten. Bezüglich gemeinschaftlichen Wohnens besteht die Organisation »Neues Wohnen im Alter« (NWiA) zur Beratung. Diese drei Einrichtungen kennen sich gegenseitig und verweisen Interessentinnen je nach deren Wohnwünschen untereinan-
- der weiter. Des Weiteren gibt es die Obdachlosenhilfe Viadukt, die allerdings bislang nicht leerstehenden Wohnraum akquiriert, sondern eher Vermieter davon überzeugt, zukünftig an die spezielle Zielgruppe zu vermieten.
- In Göttingen betreut die »Freie Altenarbeit Göttingen« drei der angesprochenen sozialen Praktiken und bietet eine Wohnberatung, die auch Umzug beinhalten

kann, berät zu gemeinschaftlichen Wohnformen und vermittelt nach dem Modell »Wohnen für Hilfe«. Im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes wurde eine Beratungsagentur für Eigentümerinnen aufgebaut.

- In Tübingen gibt es keine Akteure, die gezielt auf einzelne der sozialen Praktiken spezialisiert sind; allerdings besteht eine rege Szene für gemeinschaftliches Wohnen mit Beratungsangeboten auch der Kommune. Im Rahmen des OptiWohn-Projektes wurde ein themenübergreifendes Beratungsprogramm gestartet, bei dem unter anderem Dank einer Kooperation mit der Architektenkammer eine Umbauberatung vermittelt wurde (Kindler 2021).

Abbildung 26: Lokale Analysen der Akteure beim unsichtbaren Wohnraum



Nun interessiert für die vorliegende Arbeit der Stand bezüglich der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in den drei Orten. Hier sei einer Beschreibung eine Zusammenfassung vorangestellt: In allen drei untersuchten Städten sollten durch das Forschungsprojekt Möglichkeiten untersucht und befördert werden, Wohnraumreserven im Bestand zu erschließen, doch zeitgleich wurden an allen drei Standorten vor oder während der Projektlaufzeit Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« eingestellt oder ihre Kapazität reduziert. Im Einzelnen:

- In Köln arbeitet die Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« seit Jahren an der oberen Grenze ihrer Auslastung, wie in 4.3 dargelegt. Es wäre daher sinnvoll

gewesen, die Stelle zu erweitern und eine oder im Laufe der Jahre mehrere Personen für die Vermittlungsarbeit einzustellen. Stattdessen wurden im Oktober 2018 von den 1,25 Stellen 0,25 Stellen gekürzt. Die Streichung der Viertelstelle in Köln ist auch deswegen ein Verlust, weil es sich um eine zusätzliche wissenschaftliche Hilfskraftstelle handelt, die für den jährlichen Evaluationsbericht zuständig war, der von 2009 bis 2018 erschien (siehe 4.1.1). Für das Kalenderjahr 2019 ist der Bericht nicht mehr erschienen. Als ergänzender Hinweis auf einen benachbarten Bereich sei erwähnt, dass die Beratung für gemeinschaftliches Wohnen früher über eine Landesförderung lief im Rahmen eines NRW-Landesbüros für innovative Wohnformen. Für dieses wurde Ende 2017 die Förderung eingestellt. Nach einer Unterbrechung wurden 2019 über die Stadt Köln 0,5 Stellen eingerichtet bei der Beratungsorganisation »Neues Wohnen im Alter«.

- In Göttingen verfügte die Freie Altenarbeit über 8 Wochenstunden für »Wohnen für Hilfe«, davon 2 Stunden von der Stadt Göttingen finanziert, 6 Wochenstunden vom Studierendenwerk. Während der Projektlaufzeit wurde im Sommer 2020 die Finanzierung durch das Studierendenwerk beendet.
- In Tübingen wurde »Wohnen für Hilfe« 2010 bis 2016 vom Deutschen Roten Kreuz durchgeführt. Dabei gab es meist etwa zwanzig Wohnpaare, und es bestand laut der damaligen Vermittlerin ein Bedarf: »Ich war entsetzt, wieviel Leerstand es gab. Manche Witwen hatten riesige Häuser und wohnten in fünf oder mehr Zimmern. Aber es gab auch viel Bedarf nach Hilfe.« (Claudia Stöckl, 28.01. 2021)[2]. Als 2016 die Vermittlerin die Stelle verließ und zur Stadt Tübingen wechselte, hat der DRK, nach einer vorübergehenden Betreuung durch eine Nachfolgerin, die Vermittlungsarbeit von »Wohnen für Hilfe« eingestellt.

In den erwähnten Workshops mit Vertreterinnen aus Göttingen und Tübingen wurde jeweils auch die Frage diskutiert, ob und wie eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« wiedergegründet werden könnte.

4.6 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

4.6.1 Fachliche Qualität durch Professionalisierung, Institutionalisierung; Refinanzierung und Netzwerke

Ursprünglich gehörte es zum Ziel dieser Arbeit, im Rahmen der Erfolgsfaktoren und Hemmnisse von »Wohnen für Hilfe« konkrete Hinweise zur Prozessoptimierung zu geben, bis hin zu operativen Tipps für den Matching-Prozess. Es stellte sich jedoch durch die Untersuchung der deutschen Vermittlungsstellen heraus,

2 Claudia Stöckl, Universitätsstadt Tübingen, 2010–2016 bei der DRK Tübingen für »Wohnen für Hilfe« zuständig«.

welch fundamentale Begrenzung der Erfolgschancen sich durch die mangelnde Größe und Dauerhaftigkeit ergeben, was durch lokale Analysen und den internationalen Vergleich deutlich wird. Das Ziel dieser wissenschaftlichen Untersuchung hat sich daher dahingehend verändert, die Strukturen zu untersuchen, die eine solche Professionalisierung ermöglichen oder verhindern, also vor allem Größe und Dauerhaftigkeit. Wenn es ein professionelles Netzwerk gibt wie in Großbritannien, kann dort ein ausführlicher praxisnaher Leitfaden zur Prozessoptimierung erstellt werden, wie der 110 Seiten starke Good Practice Guide zeigt – doch erst einmal müssen die Rahmenbedingungen dauerhafte Arbeit ermöglichen.

Ein Fazit der empirischen Untersuchung (4.2), der Analyse der Aufbauphase (4.3) und der zeitlichen Analyse (4.4) lautet: Die Basis für erfolgreiche Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« bilden ausreichende Größe und Dauerhaftigkeit der Vermittlungsstellen. Dieses Fazit mag einfach klingen, ist jedoch nicht selbstverständlich, wie die Selbstdeutungen von Misserfolg in 4.2.3 und 4.2.4 zeigen. Die Bedeutung einer dauerhaften Arbeit wird unterstrichen durch die hohe Zahl von 26 früher aktiven Vermittlungsstellen, die ihre Arbeit beendet haben. Es zeigt sich außerdem daran, dass etwa ein Fünftel der aktiven Vermittlungsstellen von zeitlich befristeten Fördermitteln abhängig waren, wie in 4.2.2 dargelegt. Stattdessen kann eine Refinanzierung durch Gebühren, wie es im britischen Modell vielfach erreicht wird, die Abhängigkeit von Zuschüssen dauerhaft ersetzen. Zur Problematik von Fördermitteln folgt weiter unten eine Überlegung aus der Literatur.

Selbst wenn Fördermittel zur Verfügung stehen, gilt wie im Fazit erläutert die Voraussetzung, dass eine Vermittlungsstelle ausreichend groß sein muss. Dafür kann selbst die für bundesdeutsche Verhältnisse bereits mittelgroße Einrichtung einer halben Vollzeitstelle zu wenig sein – beispielhaft zeigt das ein gescheiterter Gründungsversuch von »Wohnen für Hilfe«, über den eine erfahrene Vermittlerin sagt: »Dort wurden zwei Viertelstellen geschaffen bei XX und XY (zwei verschiedenen Trägern, Anmerkung des Autors). Damit war es zum Scheitern verurteilt, weil eine Viertelstelle zum Sterben zuviel und zum Leben zu wenig ist. Bei den wenigen Stunden müssen sich die beiden zusätzlich austauschen und abstimmen über ihre parallele Tätigkeit« (Ort 02 10.01.2019).

Es wird bei der erstmaligen Einrichtung einer Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« oft intensiv darüber nachgedacht, wie die Arbeit strukturiert und organisiert wird, und es macht Sinn, über Prozessoptimierung nachzudenken; in diesem Sinne ist es hilfreich, Handlungsempfehlungen zu entwickeln (Klein 2020). Doch die Analysen zu Größe und Stellenumfang belegen die These von Kreimer, es fehle »Wohnen für Hilfe« in Deutschland an Professionalisierung und Institutionalisierung (Kreimer 2017). Anders gesagt braucht man eine ausreichende Größe und Dauerhaftigkeit der Stelle; dann kann diese fachliche Qualität entwickeln.

Auch fachliche Netzwerke können helfen, professionelle Strukturen zu entwickeln, wie die Beispiele aus Großbritannien und Belgien zeigen, und sie können auf erforderliche Größe hinweisen.

Fördersystematik und Refinanzierung

Wie oben dargelegt, zeigt insbesondere die zeitliche Analyse aus 4.4, wie verhängnisvoll es sein kann, wenn eine Vermittlungsstelle ausschließlich von zeitlich befristeten Fördermitteln abhängig ist. Das lenkt den Blick auf grundsätzliche Kritik an Fördersystematik: Sie kann einerseits dazu führen, dass eine Vermittlungsstelle aufgebaut wird und nach Ende des Förderzeitraums eingestellt wird. Andererseits ist eine projektabhängige Finanzierung sinnvoll, indem Modelle sich beweisen können: »Im Optimalfall löst die einmalige Intervention im Rahmen einer externen Förderung […] über eine bestimmte kurzfristige Maßnahme einen in der Regel ökonomisch begründeten selbstverstärkenden Prozess und entsprechende Multiplikatoreffekte aus« (Margarian/Wandinger 2016: 292). Wenn ein Konzept der Vermittlungsarbeit lediglich für eine Aufbauphase (wie in 4.4 skizziert) Zuschüsse benötigt, ist es nach erfolgreichem Aufbau marktfähig und trägt sich selbst.

Wenn es keine Refinanzierung gibt, folgt erneut der Ruf nach Projektgeld. Die Arbeit wird dann jedoch schlimmstenfalls vorrangig nach den Projektbedingungen ausgerichtet, nicht nach denjenigen der Sache, und es besteht die »Gefahr, dass durch die Konzentration auf staatliche Projektfördermittel das Gespür für die tatsächlichen Bedarfe und für alternative Finanzierungsmöglichkeiten verloren geht. Maßnahmen werden dann vor allem deshalb durchgeführt, weil entsprechende Fördermittel verfügbar sind.« (Ebenda: 293).

4.6.2 Vernetzung

Oben wurde ausgeführt, dass als erste Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« die Stelle dauerhaft und ausreichend groß gestaltet sein muss. Die fachliche Qualität, die sich dadurch entwickeln kann, wird in anderen Ländern zusätzlich durch Netzwerke gestärkt, entweder durch eine Einbindung in eine übergreifende Organisation wie in Belgien oder durch ein Netzwerk voneinander unabhängig operierender Einrichtungen wie in Großbritannien. Erst wenn diese Voraussetzungen stimmen, macht es Sinn, sich vermehrt der lokalen Vernetzung mit anderen Akteuren zu widmen, die verwandte soziale Wohnpraktiken anbieten oder fördern, oder gegebenenfalls an den Aufbau einer Agentur zu denken.

Die lokalen Analysen im vorigen Unterkapitel haben diese Erkenntnis bestärkt: Am Beispiel von Köln sieht man, dass es dort bereits gute lokale Vernetzung gibt. Die Vermittlungsarbeit leidet jedoch seit Jahren darunter, dass die Personen an ihrer oberen Kapazitätsgrenze arbeiten und die Stellen nicht aufgestockt werden. Im

Gegenteil wurde das Personalvolumen reduziert, so dass in den folgenden Jahren ein zurückgehender Vermittlungserfolg zu befürchten ist. Wenn anhand dieses Beispiels Lösungen für bessere Vermittlungserfolge in Köln gesucht werden, müsste zuerst eine ausreichende Größe mit entsprechender Personalausstattung bereitgestellt werden, wobei sich aufgrund der ähnlichen Einwohnerzahl und der regionalen Nachbarschaft der Vergleich mit Brüssel anbietet. Dieser Aspekt rangiert weit vor anderen Überlegungen etwa zu intensivierter lokaler Vernetzung oder zu Prozessoptimierung.

Das soll nicht ausschließen, dass eine Erstberatung von Bewohnerinnen mit unsichtbarem Wohnraum Sinn macht. In Tübingen wurde im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes ein lokales Beratungsangebot aufgebaut, das die Wohnwünsche aufgreift und Personen darin bestärkt und motiviert, ihre Wohnsituation zu ändern und ungenutzten Wohnraum anders zu nutzen. In diesem bescheiden formulierten Rahmen erfüllt eine Beratung also einen Zweck, auch ohne fachlich vertiefte Förder- und Vermittlungsangebote parat zu haben.

Wenn es aber um weiterreichenden Erfolg geht, um unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, ist fachliche Qualität in ausreichendem Umfang erforderlich. Das deckt sich mit einer Erkenntnis aus dem Forschungsprojekt LebensRäume; auch hier zeigt sich eine Schwierigkeit bei der Umsetzung komplexer Beratungen zu Wohnen und Umbau. Dabei wurden im Landkreis Steinfurt im Jahr 2020 Beratungen durchgeführt zu Möglichkeiten des Wohnens im Alter, und als ein Zwischenfazit sagt die Wissenschaftlerin Tanja Kenkmann vom Öko-Institut: »Bei den Orientierungsberatungen besteht die Gefahr, dass ihre Wirkung verpufft, wenn es keine weiterführenden Angebote gibt. Man sollte also erst weitere Angebote zu Alternativen zur weiteren Nutzung des eigenen Hauses aufbauen, und dazu, wie sich vorhandener Wohnraum anders nutzen lässt, dann kann die Orientierungsberatung besser wirksam werden.« (Tanja Kenkmann, mündliche Mitteilung 06.11.2020). So wurden im Zusammenhang mit dem LebensRäume-Projekt Infobroschüren für verschiedene Aspekte verbesserter Wohnraumnutzung erstellt (Steinfurt 2020), als Teil eines komplexen Prozesses von Analyse und Beratung (Paar 2020), doch ergänzend wäre es sinnvoll, zu jedem einzelnen Beratungsbaustein ein fachlich qualifiziertes Angebot vorlegen zu können.

Das bildet auch eine Antwort auf die fallstudienspezifische Forschungsfrage 3: »Wohnen für Hilfe« lässt sich besser umsetzen, indem die Vermittlungsstellen als Rahmenbedingungen eine ausreichende Größe erhalten (betreffend der Ressourcen an Zeit und Personal), ergänzt durch fachliche (vertikale) Netzwerke als Hilfsmittel zur Professionalisierung. Wenn diese Bedingungen erfüllt sind, hilft auch eine gute lokale (horizontale) Vernetzung von Angeboten verschiedener sozialer Praktiken, die verschiedene individuelle Wohnwünsche abdecken.

Erweiterung bestehender Angebote

Um der niedrigeren Priorität der lokalen Vernetzung gegenüber fachlichen Netzwerken und der Professionalisierung Ausdruck zu verleihen, aber dennoch über Möglichkeiten nachzudenken, mit lokalen Bezügen die Vermittlungsarbeit zu verbessern, ergeben sich aus den lokalen Analysen des vorigen Unterkapitels folgende Erkenntnisse: Wie in Göttingen zu sehen, sowie anhand der komplexen Wohnberatung von wohn_mobil in Köln, ist es möglich, vorhandene Angebote um zusätzliche zu erweitern. Anstatt gleich eine Agentur zu gründen, bedeutet dies den kleineren Schritt, vorhandene Institutionen wie eine etablierte Wohnberatung auszubauen.

Wohnwünsche-Gruppen

Als vermittelnde Instanz zwischen den zu beratenden Eigentümerinnen und den vielen Akteuren, wie in Abbildung 8 zu sehen, kann man sich anstelle einer festen Organisation einen losen Verbund von Interessierten denken. Dies wird hier als »Wohnwünsche-Gruppen« bezeichnet: Eine Gruppe von privaten, ehrenamtlichen oder auch professionellen lokalen Akteuren, die zum Ziel hat, Wohnwünsche zu erfüllen und unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, könnte die Vielfalt der lokalen Angebote bündeln und vernetzen. Alternativ kann ein bestehender Bürgerverein, der in einem Stadtteil aktiv ist, die Bedürfnisse vor allem älterer Bewohnerinnen erkennen und dafür Beratung und Unterstützung vermitteln.[3]

Beispiele für Vernetzung von »Wohnen für Hilfe«

Abschließend folgt ein Blick auf einzelne lokale Vernetzungen, die bereits fallweise angedacht oder realisiert wurden. So können Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« davon profitieren, wenn Wohnungsgesellschaften ihre Mieterinnen unterstützen und ermuntern, das Modell durchzuführen. Das wird bei der Freiburger Stadtbau durchgeführt sowie in Rostock von der Wiro Wohnen (FSB 2030: 22, Wohnungswirtschaft heute 2019).

Eine weitere denkbare Vernetzung ist die zwischen Pflegediensten und den »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen, weil sich die älteren Menschen oft neben der Pflege auch Hilfe oder einfach nur Gesellschaft wünschen. In Braunschweig gibt es eine formelle Kooperation zwischen der lokalen Vermittlungsstelle und dem Pflegedienst »ambet«: »Das sind tolle Kooperationspartner: ambet bietet einen Pflegedienst, aber organisiert auch Nachbarschaftshilfe für Senioren, also Garten pflegen und ähnliches für wenig Geld – und bedient damit exakt die Zielgruppe für »Wohnen für Hilfe« (Claudia Fischer 06.11.2018). International jedoch findet sich hier eher selten eine gegenseitige Vernetzung und Weiterempfehlung, »there is still

3 Angeregt wurde dies durch ein Gespräch mit Siegfried Schliedermann, Siedlergemeinschaft Bümmersteder Tredde (Oldenburg) und Verband Wohneigentum am 08.09.2021.

a lack of formalized referral routes from health and social care professionals to HS providers« (Costa 2020: 33).

In vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten wohnen auch ältere Menschen, manche Wohnprojekte mit homogener Bewohnerschaft altern gemeinsam (siehe 5.5); außerdem gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in Kombination mit Wohn-Pflege-Projekten (Stiftung trias 2018). In all diesen Fällen wäre es denkbar, dass jüngere helfende Personen nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« in ein Wohnprojekt ziehen und dort nicht ausschließlich einer Person im Alltag helfen, sondern gleich mehreren. Diskutiert wurde diese Idee 09–2019 im Rahmen eines Workshops beim Wohnprojektetag NRW in Gelsenkirchen (siehe 4.2.1).

4.6.3 Steuerrechtliche Hürde des »geldwerten Vorteils« und seine Behandlung im politischen Prozess

Man kann die Wohnpartnerschaften unter verschiedenen Blickwinkeln betrachten: Einerseits geht es um ein generationenübergreifendes Zusammenleben, bei dem sich Alt und Jung kennenlernen und sich gegenseitig unterstützen. Insofern führt die Bezeichnung »Wohnen für Hilfe« in die Irre, denn es könnte auch »Hilfe gegen Hilfe« lauten, weil neben dem Wohnraum oft Rat der Älteren gegeben wird. Andererseits könnte man von einem Tausch von Wohnraum gegen Arbeitsleistung sprechen; diese »Verrechnung« wird durch die in Deutschland übliche Bezeichnung nahegelegt und durch die mancherorts durchgeführte Minderung der (Unter-)Miete um einen Betrag, der mit der Hilfsleistung in Verbindung steht, wie in 4.1.2 geschildert. Welcher dieser beiden Betrachtungsweisen man folgt, kann die steuerrechtliche Bewertung beinflussen.

Derzeit handhaben die lokalen Finanzämter die steuerrechtliche Behandlung unterschiedlich: Manche betrachten es nicht als steuerrechtlich relevant, wenn meist ältere Frauen einen Raum untervermieten und sich dafür helfen lassen. Andere Finanzämter dagegen veranschlagen den Wert des Wohnraums und der geleisteten Hilfe und betrachten dies als geldwerte Leistungen, die zu versteuern sind. Dies folgt einer Einigung der Finanzministerien auf Bund-Länder-Ebene (Hamburg Finanzbehörde 2016).

In dieser Bund-Länder-Einigung werden drei verschiedene Modelle von »Wohnen für Hilfe« unterschieden, wobei Modell 1 dem hier vorrangig untersuchten entspricht. Modell 2 und Modell 3 beziehen sich auf Hilfe im Stadtviertel oder andere ehrenamtliche Tätigkeit, die anstelle der Hilfe im Haus geleistet wird; dies orientiert sich an in Düsseldorf angebotenen Varianten (wie erwähnt in 4.1.2). Im Text heißt es zur Hilfe: »Die vom Wohnraumnutzer vertraglich geschuldeten Dienstleistungen bei Modell 1 (Regelfall – z.B. Einkaufen, Kochen, Begleitdienste) sind als im Rahmen eines Dienstverhältnisses zwischen dem Wohnraumanbieter und Wohnraumnutzer erbrachte Leistungen anzusehen. Es liegen regelmäßig Einkünfte nach

§ 19 EStG vor.« (Ebenda: 3). Zur Vermietung steht dort: »In der Modellvariante 1 des Projektes »Wohnen für Hilfe« liegen regelmäßig Einkünfte gemäß § 21 EStG vor« (ebenda).

Die Sorge vor steuerrechtlichen Folgen beeinträchtigt nach eigener Aussage die Arbeit bei etwa der Hälfte der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, wie in 4.2.5 geschildert. Die meisten Vermittlungsstellen informieren ihre Wohnraumgeber und -nehmer darüber, dass diese mit ihren Steuerberaterinnen oder direkt mit dem Finanzamt klären sollen, ob die Wohnpartnerschaft steuerliche Folgen hat; daraufhin schrecken manche vor dem Modell zurück.

Nach jahrelangen Diskussionen gab es einen Anlauf, die Unsicherheit zu beseitigen und im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2019 »Wohnen für Hilfe« steuerfrei zu stellen. Dies hätte die Hilfe einerseits betroffen und den zur Verfügung gestellten Wohnraum andererseits (inklusive einer erlaubten Beteiligung an den Nebenkosten), während eine Untervermietung und die damit verbundenen Einnahmen nach wie vor zu versteuern wären. Es sah zwischenzeitlich so aus, als sei eine Klärung in Sicht, vom Referentenentwurf über die erste Lesung bis zur Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages vor der zweiten Lesung – doch eine kritische Stellungnahme in dieser zweiten Lesung brachte den Klärungsversuch zu Fall. Weil der politische Prozess so folgenreich ist, wird er nachfolgend skizziert.

Politischer Prozess zur Klärung der Steuerrechtsfrage 2019: Aufnahme und Streichung einer steuerrechtlichen Klärung

Nach einer Initiative aus dem bayrischen Sozialministerium sprach die Sozialministerkonferenz im Dezember 2017 über die Steuerrechtsprobleme bei »Wohnen für Hilfe« und bat die Finanzministerkonferenz um einen Lösungsvorschlag (Marion Schwarz, mündliche Mitteilung 25.01.2018).

Im Koalitionsvertrag der Großen Koalition 2018 auf Bundesebene stand das Ziel, steuerrechtliche Hürden bei »Wohnen zu Hilfe« zu beseitigen: »Wir wollen Hürden beim Ausbau alternativer Unterstützungs- und Wohnformen – wie z.B. bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« – beseitigen« (Koalitionsvertrag 2018, Zeile 1096).

Anlässlich einer thematisch verwandten Anfrage an die Bundesregierung schreibt diese im Mai 2019 in ihrer Antwort, man prüfe derzeit Handlungsoptionen aus einem Bericht der Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleiter (Steuer) des Bundes und der Länder vom 21.06.2018 zur steuerlichen Bewertung des Konzepts »Wohnen für Hilfe« (Deutscher Bundestag 2019a: 5).

Es entstand ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Finanzen für das Jahressteuergesetz 2019 mit dem Ziel der Einkommensteuerbefreiung (BM Finanzen 2019: 5f.). Dessen Formulierung wurde wortgetreu in den Gesetzesentwurf der Bundesregierung übernommen; steuerfrei wären diesem zufolge »Vorteile des Wohnraumnehmers aus der Nutzung einer ihm zu eigenen Wohnzwecken

überlassenen Unterkunft oder Wohnung und aus der ihm als Sachbezug gestellten üblichen Verpflegung gegen die Erbringung von Leistungen im Privathaushalt des Wohnraumgebers […]« und »Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 sind die Vorteile des Wohnraumgebers aus den Leistungen des Wohnraumnehmers in seinem Privathaushalt sowie die gezahlten umlagefähigen Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten steuerfreie Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung« (Bundesregierung 2019: 6). Im Kommentar heißt es dazu: »Mit der neuen Steuerbefreiungsregelung § 3 Nummer 49 EStG werden die Wohnung/Unterkunft und die übliche Verpflegung des Wohnraumnehmers sowie die Vorteile des Wohnraumgebers aus den Leistungen des Wohnraumnehmers steuerfrei gestellt. So sollen der Ausbau alternativer Wohnformen unterstützt, Kapazitäten auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich erschlossen und damit ein Beitrag gegen die Wohnungsnot in Ballungsgebieten und Universitätsstädten geleistet werden.« (Ebenda: 89). Diese Formulierung blieb bis zur zweiten Lesung unverändert im Gesetzesentwurf.

Bei den Stellungnahmen der Verbände ging ein kritischer Text des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) ein, dessen Argumente später in der Anhörung (siehe unten) wiederkehrten. So steht in der Stellungnahme die Befürchtung, die 450-Euro-Grenze von Minijobs könnte auf diese Weise umgangen werden: »Was sich hier dem ersten Augenschein nach als finanzieller Vorteil für den Erbringer der Dienstleistung darstellt, ermöglicht es dem Dienst- bzw. Wohnraumgeber die Minijobgrenze von derzeit 450 Euro um den Betrag anzuheben, der dem Gegenwert aus der Überlassung des Wohnraums entspricht« (DGB 2019: 4f.). Des Weiteren steht dort, es würden jene Haushalte deutlich benachteiligt, die »etwa Unterstützung bei der Pflege von Angehörigen benötigen, aber nicht über ausreichend eigenen Wohnraum verfügen, um die entsprechenden Helferinnen und Helfer unterzubringen« (ebenda).

Dessen ungeachtet blieb der Gesetzesentwurf im weiteren Verlauf vorerst unverändert: der Bundesrat nahm Stellung (aber nicht zu diesem Aspekt), andere Ministerien wurden einbezogen, schließlich kam der Gesetzesentwurf in den Deutschen Bundestag in die erste Lesung am 27.09.2019 (Deutscher Bundestag 2019b: 8f.). Hier ist die Passage zu »Wohnen für Hilfe« wie seit dem Referentenentwurf enthalten. Es wird zur Beratung an den Finanzausschuss verwiesen.

In der Anhörung im Finanzausschuss gab es eine einzige Wortmeldung zu »Wohnen für Hilfe«: Befragt durch die Abgeordnete Ingrid Arndt-Brauer (SPD) äußert Raoul Didier für den DGB eine Kritik, die ähnlich in der schriftlichen DGB-Stellungnahme stand. Er bezog sich auf Arbeitsverhältnisse und Dienstverhältnisse von Pflegepersonal bzw. Hausangestellten und sah die Gefahr, dass mit kostenloser Unterkunft die 450-Euro Grenze ausgehebelt wird und Dienstbotenverhältnisse entstehen: »Bei genauerem Hinsehen merkt man, dass zum Beispiel im Rahmen eines Pflegeverhältnisses zur Betreuung eines Angehörigen eine Person bis zur

Mini-Job-Grenze mit einem Monatslohn von 450 Euro beschäftigt werden kann. Wenn man darüber hinaus in der Wohnung des zu Pflegenden, also in der Familie, eine Wohnunterkunft anbietet, kann man zusammen mit weiteren Sachleistungen de facto die Mini-Job-Grenze in den betreffenden Fällen auf bis zu 900 Euro Monatslohn anheben. [...] Zum anderen müssen wir uns die Frage stellen, ob wir solche Doppelabhängigkeiten – ich sage bewusst: solche »Dienstbotenverhältnisse« – steuerlich befördern wollen. Der Arbeitnehmer ist in solchen Fällen dort, wo er wohnt, unmittelbar von seinem Arbeitsverhältnis abhängig. Was folgt rechtlich daraus, wenn jemand dieses Arbeitsverhältnis aufgeben möchte? Muss er dann auch die Obdachlosigkeit riskieren?« (Deutscher Bundestag 2019c: 13).

Dem Autor dieser Zeilen ist weder aus der Literatur noch aus den Gesprächen mit über dreißig Vermittlungsstellen ein in dieser Stellungnahme beschriebener Fall bekannt, wo ein Minijob mit »Wohnen für Hilfe« verknüpft wurde und somit das Modell missbraucht wurde. Des Weiteren thematisierte im Finanzausschuss niemand den Unterschied zwischen *Hilfe* und *Pflege* und den Umstand, dass bei »Wohnen für Hilfe« die Pflege ausdrücklich ausgeschlossen ist – es also nicht um Pflegearbeit geht, sondern um ein helfendes Miteinander der Generationen mit Hilfe wie Einkaufen oder auch nur Beisammensein. Es gab keine Reaktion anderer Personen im Finanzausschuss.

In der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses zum Gesetzesentwurf war »Wohnen für Hilfe« nicht mehr enthalten (Deutscher Bundestag 2019d), ebensowenig im Gesetz (Bundesrat 2019a).

Der Bundesrat äußerte im Vermittlungsausschuss sein Bedauern, »dass die im Gesetzesentwurf vorgesehene Steuerbefreiung für diese alternativen Wohnformen vom Deutschen Bundestag nicht beschlossen wurde«, und »bittet daher, zeitnah eine Regelung zur Befreiung alternativer Wohnformen im Bereich der Einkommensteuer zu schaffen und so das gesellschaftspolitisch wichtige Konzept »Wohnen für Hilfe« zu stärken« (Bundesrat 2019b: 3f.). Eine solche Lösung wäre jedoch in der Regel erst nach einem neuen Anlauf im Rahmen eines zukünftigen Jahressteuergesetzes zu erwarten.

Die in den Stellungnahmen des DGB hauptsächlich vorgebrachte Sorge, »Wohnen für Hilfe« könne missbräuchlich mit Minijobs verbunden werden, ließe sich nach Ansicht des Autors dadurch ausräumen, dass eine solche Kombination im Gesetz ausgeschlossen wird (dazu auch Christiane Bäumler 29.06.2020).

Internationales Steuerrecht

Auch international gibt es ähnliche Unklarheiten bezüglich der Besteuerung der Hilfe, etwa in den USA: »The question for intergenerational home sharing is whether governments would consider rent reductions in exchange for services (e.g., light assistance with instrumental activities of daily living) as cash wages« (Gonzalez et al. 2020: 182). In Großbritannien gehen die Homeshare-Organisationen

steuerrechtlichen Problemen aus dem Weg, indem es hier von nicht gewinnorientierten Trägern organisiert wird und indem keine Miete gezahlt wird: »In the UK, thanks to their nonprofit status and because they do not charge any rent as compensation, HS organizations obtained a legal exception: they are not assimilated anymore to letting agencies and, therefore, are not under the latter's regulations« (Costa 2020: 34).

4.6.4 Gewerbliches, Gebühren, Gemeinnützigkeit

Bislang werden in Deutschland wie erläutert keine Gebühren für die Vermittlungsarbeit von »Wohnen für Hilfe« genommen; die Dienstleistung der Vermittlung und späteren Betreuung von Wohnpartnerschaften erfolgt kostenlos. Von daher würden sich weitere Ausführungen zu Gebühren erübrigen. Es ist jedoch mehrfach angeklungen, dass die Instabilität der Vermittlungsstellen und die hohe Zahl der nicht mehr aktiven Stellen, wie in der zeitlichen Analyse in 4.4 gezeigt, durch eine Refinanzierung durch Gebühren gemildert werden könnte, wie ein Blick in andere Länder zeigt. Falls es dazu käme, würden sich neue Fragen eröffnen, insbesondere die nach dem Status einer Trägerschaft als gemeinnützige oder gewerbliche Akteure.

Da in Großbritannien eine Homeshare-Vermittlungsstelle kostendeckend arbeiten kann, machen sich Personen damit als Geschäftsidee selbständig. In der sozialen Themeneingrenzung in 2.3.2 wurde aber betont, die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums sollte im Sinne dieser Arbeit primär mit Blick auf Gemeinnützigkeit untersucht werden. Wenn also Gebühren für die Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« auch in Deutschland eingeführt werden, ergeben sich neue Fragen für zukünftige Forschung: Dazu gehört der rechtliche Status eines »Social Business« oder, anknüpfend an die im vorigen Unterkapitel geschilderte Diskussion der steuerrechtlichen Behandlung, die Möglichkeit, bei einer Lösung dieses Problems nach Trägerschaft zu unterscheiden.

Diese neuen Fragen mögen aus heutiger Sicht theoretisch erscheinen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei Wohnraum um begehrte Flächen handelt, deren Nutzbarmachung einen hohen ökonomischen Wert freisetzt. Daher gehören zu den Akteuren rund um Wohnen auch kommerzielle Anbieter wie Makler und Banken, wie in Abbildung 8 gezeigt. Bei den Wohnlotsen Schleswig-Holstein gehörte es zur Projektidee, durch solche gewerblichen Akteure Angebote für diejenigen Eigentümerinnen vorzubringen, die ihre Immobilie verkaufen möchten (Wandzik et al. 2014: 20). Ein sensibler Umgang mit den Wohnwünschen der Bewohnerinnen und ihr Schutz vor einem reinen Vermarktungsinteresse sollte beim Umgang mit unsichtbarem Wohnraum beachtet werden, auch wenn das bezüglich »Wohnen für Hilfe« derzeit weniger einschlägig ist.

4.6.5 Profession für Professionalisierung

In Untersuchungen über »Wohnen für Hilfe« und in eigenen Aussagen der Vermittlungsstellen geht es oft um die erforderlichen Kompetenzen der dort arbeitenden Personen. Das hängt auch damit zusammen, welchen beruflichen Hintergrund die Vermittlerinnen als Teil der Professionalisierungsbestrebung haben können, anders gesagt welche beruflichen Kompetenzen erforderlich sind (Sebastian Kreimer, mündliche Mitteilung 12.11.2020). So ist die Vermittlungsarbeit für »Wohnen für Hilfe« kein eigenes Berufsfeld, könnte aber eines werden.

Gonzalez et al. betonen bezüglich Homeshare-Programmen in den USA, Sozialarbeiter könnten helfen, die Beziehungen zwischen den Wohnpartnern zu verbessern: »The presence of a social worker acting as a facilitator from recruitment to retention could strengthen matches like these in important ways. Social workers are aware of theories and practices that can strengthen relationships in both the recruitment and retention phases.« (Gonzalez et al. 2020: 185).

4.7 »Wohnen für Hilfe« heute: Ergebnisse, Verallgemeinerung und Theoriebezug

Ergebnisse

Die Fallstudie hat die Grundannahme (4.2.1) bestätigt: Ausreichend große und dauerhaft arbeitende Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« bieten die Chance auf guten Erfolg in Form von zusammengebrachten Wohnpaaren und dadurch mobilisierten unsichtbaren Wohnraum. In dieser Untersuchung nicht restlos zu klären sind die Gründe der hohen Streuung des Erfolgs in Deutschland, doch ist zu vermuten, dass ein ergänzendes fachliches Netzwerk wie in Belgien oder Großbritannien eine erhöhte Sicherheit böte; zusätzliche internationale vergleichende Forschung könnte das klären (7.5).

Solche Netzwerke könnten sich Hemmnissen annehmen wie der in Deutschland wichtigen steuerrechtlichen Behandlung von »Wohnen für Hilfe« (4.6.3). Lokale Vernetzung der Vermittlungsstellen kann den Vermittlungserfolg unterstützen, wie der bereits vorhandene Austausch in Köln entsprechend der lokalen Analyse in 4.5 zeigt.

Die Dauerhaftigkeit und Stabilität der Vermittlungsstellen kann durch eine unabhängige Refinanzierung gesichert werden, wofür sich Gebühren von Wohnraumnehmern und Wohnraumgebern anbieten. Um dies durchzuführen, kann Gemeinnützigkeit eines Trägers helfen.

Das Benchmarking mit dem international herausragenden Erfolg der Homeshare-Vermittlung in Brüssel ergab für »Wohnen für Hilfe« in Deutschland ein Potenzial von an die 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr, anders gesagt

würden 30.000 meist junge Menschen in momentan nicht genutzten ehemaligen Kinderzimmern und Einliegerwohnungen untergebracht, also unsichtbarer Wohnraum geschaffen. In Kontrast zu diesem Potenzial stehen die derzeitigen Vermittlungszahlen, die sich laut Untersuchung auf etwa 450 Wohnpaare jährlich belaufen.

Es liegt nahe, dass die geringen Vermittlungszahlen und das geringe Zeitbudget auch daran liegen, dass vielerorts »Wohnen für Hilfe« als soziale Initiative betrieben wird, und man es aus sozialer Motivation heraus sogar unter unzureichenden Rahmenbedingungen versucht. Eine Betrachtung des Modells unter dem Aspekt, dass hiermit Wohnraum geschaffen wird, könnte zusätzliche Ressourcen an Geld und Personal mobilisieren. Die momentan geringen Erfolge vieler deutscher Vermittlungsstellen kann man also auch dadurch erklären, dass das Potenzial an mobilisierbarem Wohnraum bislang nicht ausreichend erkannt wird. Auch wurde einleitend in Kapitel 2 der Wert von Wohnraum beziffert.

Nachfolgend einige wichtige Erkenntnisse in Stichworten.

»Wohnen für Hilfe« kann gelingen:

- Das Modell gibt es in Deutschland seit dreißig Jahren, in über 30 Orten
- Gute Beispiele in Freiburg, Köln, München
- Föderale Vielfalt der Träger und Organisationsformen
- Stabilität versprechen landesweite Netzwerke (Belgien, Großbritannien)
- Beispiel Brüssel: 333 Wohnpaare in 2019 vermittelt

»Wohnen für Hilfe« braucht eine professionelle Mindestgröße

- Der Vermittlungserfolg steigt relativ zur Größe der Stelle:
- Mittelgroße Stellen (mindestens 0,5 Vollzeitstellen) haben nicht doppelt, sondern viermal so viel Erfolg wie kleine
- Große Stelle (Brüssel) verdoppelt erneut die Erfolgschance
- Köln und Brüssel je Vollzeitstelle 80 Wohnpaare/Jahr, Großbritannien (mit Gebühren) etwa 30 Wohnpaare/Jahr

»Wohnen für Hilfe« kann sich langfristig selbst tragen:

- In Deutschland weitgehend gebührenfreies Zuschussmodell
- International (17 Staaten) Gebühren üblich
- Großbritannien: Sich selbst tragende Vermittlungen nehmen oft je 140 Euro/Monat von Wohnraumgeber und -nehmer
- Aufbauphase dauert 3 – 5 Jahre
- Beispiel für Finanzierung:

- Vollförderung 3 – 5 Jahre für erste (später zweite) Stelle
- Dann Refinanzierung durch Gebühren, aber ergänzend und für zukünftige Erweiterung Zuschüsse oder Erfolgsprämien, z.B. 100 Euro/Monat/untergebrachte Person (Studierende, Auszubildende)

Verallgemeinerung und Theoriebezug

Die Erkenntnisse der Fallstudie lassen sich übertragen und generalisieren (Ridder 2016: 156, Yin 2018: 37ff.). Dabei kann eine Verallgemeinerung der Ergebnisse zweierlei bedeuten:

- Einerseits zeigt das Modell »Wohnen für Hilfe«, was man bei einer komplexeren Wohnraumagentur oder einem anderen Beratungsmodell beachten sollte; dies wird wieder aufgegriffen in den Handlungsempfehlungen in 7.2.
- Andererseits kann man auch mithilfe der Ergebnisse der Fallstudie andere soziale Praktiken ansehen, die den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, wie Umzug oder Umbau, dies geschieht in den Kurzfallstudien in Kapitel 5.

Für beide Betrachtungsweisen ergeben sich aus der Fallstudie folgende Aspekte:

- fachliche Qualität,
- Refinanzierung,
- Netzwerk (fachlich, vertikal),
- Vernetzung (lokal, horizontal),
- Gemeinnützigkeit,
- Vorbilder (Best Practices),
- Potenzial (an zu erschließendem unsichtbarem Wohnraum).

Das gilt es bei den Kurzfallstudien oder einer Wohnraumagentur zu berücksichtigen.

Aus der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« ergeben sich entlang dieser Aspekte umfangreiche Verbesserungsmöglichkeiten. Anders gesagt mangelt es den bestehenden Vermittlungsstellen oft an wesentlichen Grundlagen. Mithilfe des theoretischen Ansatzes von Lorek/Spangenberg (2018) formuliert: Die institutionelle Dimension ist vielerorts nicht gegeben, die die Wahl von »Wohnen für Hilfe« ermöglicht und diese Wohnform nach Lorek/Spangenberg »leistbar« macht. Dadurch erübrigt sich die Betrachtung der subjektiven und sozialen Einschätzung der Leistbarkeit weitgehend – wenn es kein ausreichendes Angebot von Wohnpartnern gibt, spielt es kaum eine Rolle, ob jemand sich subjektiv für eine Wohnpartnerschaft entscheiden würde.

So lässt sich eine Schlussfolgerung für die Social Practice Theory ziehen: Es mangelt in Deutschland an organisatorischer Infrastruktur der sozialen Praktik »Wohnen für Hilfe«, es mangelt beim Element der »materials« (Shove et al. 2012: 37ff.). Darum werden persönliche Wohnkompetenzen, »competences«, gar nicht relevant, ebensowenig wie Werte und Konventionen, die »meanings«. Wenn keine gute Vermittlungsarbeit vorliegt, kommt es erst garnicht dazu, dass sich Menschen entsprechend ihrer Werte und Fähigkeiten für oder gegen diese Wohnpraktik entscheiden.

Abbildung 27: Folgerungen für die Theorie

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	Elemente sozialer Praktiken			Vier Dimensionen (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen							
Wohnen für Hilfe	(x)	(x)	x	x	x	(x)	(x)

Also ist das Verhältnis der drei Elemente sozialer Praktiken nicht so gleichrangig, wie es die Social Practice Theory beschreibt: Stattdessen bilden die »materials« eine Voraussetzung für die anderen Elemente. Dabei sowie bei den vier Dimensionen der Leistbarkeit nach Lorek und Spangenberg kann man von der notwendigen Bedingung sprechen, dass die institutionelle Dimension beziehungsweise das Element der »materials« gegeben sein müssen, erst dann kommen andere Elemente und Dimensionen als hinreichende Bedingung hinzu. Abbildung 27 zeigt diese Abhängigkeit. Man könnte sie bei der Einführung einer sozialen Praktik als zeitlichen Ablauf interpretieren und zeitliche Bezüge zwischen den Elementen herstellen.

Das leitet über zu anderen theoretischen Betrachtungsweisen von »Wohnen für Hilfe«: In 3.1.1 wurde angenommen, das Modell sei bereits etabliert und verbreitet. Doch im Unterschied dazu zeigt die Fallstudie, dass diese Vermittlungsform in Deutschland noch nicht in derjenigen Form verbreitet ist, wie sie international betrieben wird. So gesehen wäre das Element der »connections« dieser Wohnpraktik zu untersuchen, also die Einführung eines neugestalteten Modells.

Weitergehend wäre eine Betrachtung eines grundlegend verbesserten Vermittlungsmodells von Homeshare in Deutschland als Innovation ratsam und eine Analyse der Innovationsprozesse: Wenn man die Verbesserungsmöglichkeiten umsetzt, würde das die soziale Praktik des Zusammenwohnens nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« vielerorts erstmals einführen und könnte eine neue Wohnform etablieren; in diesem Sinn könnte man das als soziale Innovation betrachten, wie in 3.1.3 dargelegt. Bisher handelt es sich angesichts des niedrigen Niveaus eher um einzelne positive Beispiele; erst eine professionelle Etablierung und weite Verbreitung würde die nachhaltige Wohnraumnutzung mithilfe dieses Modells in allen vier Dimensionen für die Menschen ermöglichen und leistbar machen (im Sinne von Lorek/Spangenberg 2018), also subjektiv, sozial, institutionell und ökonomisch.

5 Kurzfallstudien

Nach dem vertieften Blick auf »Wohnen für Hilfe« als Fallstudie fällt der Blick wieder auf den gesamten unsichtbaren Wohnraum und auf die sozialen Praktiken, die ihn nutzbar machen, entsprechend der Formel UUU&VW aus 3.4. Die Erkenntnisse der Fallstudie werden genutzt, um weitere Wohnpraktiken zu betrachten – diese Übertragung entspricht zugleich einer Generalisierung der Fallstudie (Yin 2018: 37ff.). Wünschenswert wäre es, die Einzelfalluntersuchung (single case) zu einer von mehreren Fällen (multiple cases) auszuweiten (Yin 2018: 47, 54ff.), doch erlauben der Rahmen der Arbeit und die unzureichende Quellenlage nur eine einführende Skizze. Angestrebt wird daher eine »Kurzfallstudie« weiterer Fälle (analog zur vergleichenden Fallbetrachtung von sozialen Innovationen anderen Themas bei Hasselkuß 2018: 158).

Die kurzen Betrachtungen folgen der gleichen Grundannahme (Yin 2018: 33, 35f.) wie die Fallstudie, was übertragen bedeutet: Große Potenziale des unsichtbaren Wohnraums lassen sich mobilisieren, wenn ausreichend große und professionelle Vermittlungs- und Beratungsstellen dauerhaft arbeiten. Es lassen sich also, das wäre anders formuliert die Annahme, auch bei anderen sozialen Praktiken zu flächensparendem Wohnen ähnliche Potenziale entdecken. In diesem Sinne wäre eine Wiederholung der Fallstudienergebnisse wünschenswert, eine »literal replication« (Yin 2018: 55).

Im Rahmen dieser Arbeit sind in den Kurzfallstudien keine weiteren vertieften Analysen zum Potenzial möglich. Dennoch werden grobe Abschätzungen abgegeben. Die Quellen für die Analysen stammen aus verschiedenen Fachrichtungen und teilweise aus der Praxis. Besonders hervorzuheben sind: Soziale Wohnraumvermittlung (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b, Steffen 2016), Umbau von Einfamilienhäusern (Lindenthal/Mraz 2015; Kenkmann 2019) und Wohnberatung (Joo 2018), Umzug (Rütter et al. 2019: 79ff., Winke 2017, Zimmerli 2015), Wohnprojekte (Blumer 2012, Schopp 2017).

Zwar erlaubt der Rahmen der vorliegenden Arbeit nur eine kurze Betrachtung zu weiteren sozialen Wohnpraktiken anhand der Formel UUU&VW. Doch nachfolgend wird skizziert, welches wissenschaftliche Vorgehen sich aufgrund der Ergebnisse der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« ergibt:

- Hauptziel ist die Suche nach dem jeweiligen Potenzial des nutzbar zu machenden unsichtbaren Wohnraums und eine Abschätzung der verfügbar zu machenden Flächen.
- Es geht analog zum Neubau um Wohnraumpotenziale, nicht um Vorher-Nachher-Vergleiche. Aber bei Umzug (5.2) wäre es entscheidend, ob es sich um Verkleinerung oder um Vergrößerung handelt, ebenso beim Umzug beziehungsweise Einzug in ein Wohnprojekt (5.5 und Schopp 2017).
- Alle soziale Praktiken sind zu betrachten mit Blick auf den oben dargelegten Erfolgsfaktor & Hemmnis fachliche Qualität, Refinanzierung und Netzwerk sowie hinsichtlich der Vernetzung. Zu untersuchen ist der ökonomische Aspekt, ob es bei der jeweiligen Praktik (betriebswirtschaftlich) erforderlich ist, Geld zu investieren, oder ob sie sich selbst tragen kann, sei es durch Gebühren oder privatwirtschaftlich.
- Es geht um Hinweise auf Best Practices, deren Erfolge auf einen größeren Maßstab übertragbar wären, um das Gesamtpotenzial abzuschätzen.
  Analog zur Betrachtung von »Wohnen für Hilfe« folgt in diesem Kapitel für die ausgewählten sozialen Praktiken ein Blick auf die jeweiligen Werkzeuge (entsprechend Tabelle 2) mit einer Abschätzung, auf welchen Elementen der Schwerpunkt liegt, sowie auf welchen der vier Dimensionen der »Leistbarkeit« nach Lorek und Spangenberg 2018.
  Es ergeben sich entsprechend der Ergebnisse der Fallstudie folgende Stichworte für die Untersuchung weiterer sozialen Praktiken: Fachliche Qualität – Refinanzierung (ob sich eine Einrichtung selbst tragen kann) – Netzwerk – Vernetzung (lokal) – ggflls. Gemeinnützigkeit – Vorbilder (Best Practices) – das Potenzial (an zu erschliessendem unsichtbarem Wohnraum).

Anmerkungen zu den Analysen

Im Folgenden werden die Potenziale unsichtbaren Wohnraums entsprechend der Formel UUU&VW diskutiert: Dabei gibt es zu U_1 Untermiete Aspekte über »Wohnen für Hilfe« hinaus, also andere Varianten von Untermiete, etwa Au Pair. Das U_2 steht in erster Linie für Umzug, und dieser wird manchmal als Wohnungstausch organisiert. Es gibt Beispiele dafür, wie attraktive flächensparende Neubauten direkt gegenüber zum Umzug motivieren, daher widmet sich ein Abschnitt dem sogenannten Alternativneubau. Zum Umbau U_3 gehören Arten, großen Wohnraum in kleineren aufzuteilen oder eine Einliegerwohnung abzutrennen. Auch ein Hinweis auf Wohnberatung wird hier eingeordnet, da es dabei oft um kleinere Umbauten der Wohnung geht, etwa um Barrierefreiheit und den Abbau von Schwellen. Zum V »soziale Wohnraumvermittlung« gehören »soziale Wohnraumagenturen«, diese

Begriffe werden unten geklärt. Beim W wie Wohnen werden verschiedene Typen flächensparender und flexibler Wohnformen zusammengefasst.

Wenn man zum Ausgangspunkt der Betrachtung sozialer Wohnpraktiken in Kapitel 2 zurückgeht, stehen die Menschen und ihre Wohnwünsche im Mittelpunkt. Eine Person, die allein im großen Haus wohnt, dies aber ändern möchte oder zumindest offen für Vorschläge ist, ist nicht auf die hier dargelegten Möglichkeiten angewiesen. Ein anderes Modell ist die klassische Lösung eines Zusammenlebens in der Familie oder Großfamilie, wofür die Person entweder zu den Kindern ziehen kann oder diese zu ihr, womöglich samt Enkeln. Wenn diese persönlichen Wohnpraktiken in dieser Arbeit nicht weiter untersucht werden, dann stellt dies keine Wertung dar. Aus der Beobachtung, dass die klassischen Familienstrukturen und die Lebensmodelle sich geändert haben, folgt die Suche nach anderen Möglichkeiten, den ungenutzten Wohnraum nutzbar zu machen. Es kann sich allerdings bei den anderen Personen, die bei einem Modell wie »Wohnen für Hilfe«, Umzug oder Wohnungsteilung eingebunden sind, gleichzeitig um Verwandte handeln. Im Fokus steht die Untersuchung der Praktiken und der für sie nutzbar zu machenden Werkzeuge, unabhängig vom Verwandtschaftsgrad. Die Realität zeigt jedoch, dass grade diejenigen allein im Haus leben, die aus verschiedenen Gründen nicht in einem traditionellen Modell als Kernfamilie oder Großfamilie leben.

Die Person, die über unsichtbaren Wohnraum verfügt, kann in einer Wohnung oder in einem Haus leben, im Eigentum oder zur Miete. Wie in Kapitel 1 dargelegt, bieten sich die größeren Potenziale im Eigentum und im Haus. Andererseits gibt es zwar beispielsweise bei Mieterinnen in Nachkriegsbauten oft wenig Verkleinerungspotenzial, wenn sie ohnehin lediglich in einer 3-Zimmer-Wohnung auf 60 Quadratmetern leben. Dafür finden sich in Form von Wohnungsgesellschaften als Vermieter Akteure, die gezielt Angebote zu einer veränderten Wohnform machen können, etwa zum Umzug. Daher werden prinzipiell all diese Optionen hier betrachtet.

5.1 U_1 Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus

Tabelle 5: Wohnpraktik Untermieter aufnehmen

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	Elemente sozialer Praktiken			Vier Dimensionen (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen							
Wohnen für Hilfe	(x)	(x)	x	x	x	(x)	(x)
Wohnen gegen Engagement (im Viertel, nicht in der Wohnung)		x	x	x	x	(x)	
Au Pair aufnehmen	(x)		x	x	x	(x)	(x)
Mitbewohner aufnehmen: Flüchtlinge und andere	(x)	x	x	x	x	x	(x)
Hausaufgabenzimmer einrichten	(x)	x	(x)	x	x		
Arbeitsraum untervermieten	(x)	x	(x)	x	(x)	(x)	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Historisch gesehen ist Untermiete nichts Neues, wie in 4.1.2 im Zusammenhang mit »Wohnen für Hilfe« dargelegt. Vermutlich birgt fast jede Art der Untermiete die Chance, unsichtbaren Wohnraum zu nutzen: Wenn eine Eigentümerin ein ehemaliges Kinderzimmer vermietet oder eine Einliegerwohnung, so stand dies oft leer. Es spielt dabei analog zur Betrachtung von Neubau keine Rolle, auf wieviel Fläche der Untermieter vorher wohnte (vergleiche 2.1.1).

Es würde zu weit führen, alle Arten von Untermiete zu betrachten. So funktioniert die Vermittlung weitgehend privatwirtschaftlich, doch sollen als Eingrenzung des Themas vor allem gemeinnützige Wohnformen untersucht werden (siehe 2.3.2). Hier findet sich das in der Fallstudie untersuchte Modell »Wohnen für Hilfe«. Als Variante wurde bereits in Kapitel 3 dargelegt, dass etwa in Düsseldorf die Hilfe im Stadtviertel geleistet werden kann anstelle der Privatwohnung.

Es gibt weitere Untermietverhältnisse mit besonderem Charakter: Dazu zählt insbesondere Au Pair als kultureller Austausch, wenn junge Menschen aus anderen Ländern in Deutschland als eine Art Untermieter in eine Wohnung einziehen und dort Kinder versorgen. Im Jahr 2019 gab es etwa 15.000 ausländische Au Pairs in Deutschland (Gütegemeinschaft Au-Pair 2020).

Die weiteren genannten Varianten von Untermiete wurden in eigenen Vorarbeiten skizziert: Als 2015 viele Flüchtlinge nach Deutschland kamen, entwickelten sich lokal viele Vermittlungen von privatem Wohnraum; manche dieser Modelle mündeten in die soziale Wohnraumvermittlung (5.4). Als onlinebasierte

Vermittlungsorganisation etablierte sich »Flüchtlinge willkommen«, seit 2019 »Zusammenleben willkommen« (Zusammenleben willkommen 2021). In den ersten drei Jahren wurden von ihnen über 400 Wohngemeinschaften vermittelt (Fuhrhop 2019: 50).

Ein Hausaufgabenzimmer unterzuvermieten oder unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist eine Idee, entstanden auf einem Workshop der Wohnraumoptimierung Hannover: »Wer ein Zimmer übrig hat, macht dem Nachbarkind Platz für Hausaufgaben« (Fuhrhop 2020: 197). Dies ist eine besondere Variante des üblicheren Modells, einen Arbeitsraum unterzuvermieten (ebenda). Das kann als nachbarschaftliche Hilfe umgesetzt werden und bietet ein »Homeoffice away from home« (Fuhrhop 2019: 46). In Zeiten von Corona ist dies vielfach auf privater Ebene umgesetzt worden. Wenn es den Umzug in eine größere Wohnung mit eigenem Arbeitsraum verhindert, dann leistet diese Untervermietung von Arbeitszimmern einen Beitrag dazu, Wohnfläche intensiver zu nutzen.

Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen

Eine Voraussetzung für all diese Varianten ist in der Regel, die persönlichen Werte (im Sinne der Social Practice Theory, siehe Tabelle 4) so auszurichten, dass Untermiete in Frage kommt. Vor allem das direkte Zusammenleben erfordert bestimmte soziale Fähigkeiten (weniger stark ausgeprägt ist das beim Arbeitsraum oder Hausaufgabenzimmer). Als Dimension im Sinne von Lorek und Spangenberg (2018) dürfte heute die ökonomische Bedeutung weniger auschlaggebend sein, weil in Deutschland vielfach keine Notwendigkeit besteht, ungenutzte Zimmer unterzuvermieten; dies ist einer der Gründe, warum so viel unsichtbarer Wohnraum entstanden ist. Daher spielen die subjektive und soziale Dimension eine größere Rolle. Institutionell sind die Varianten bislang nur ansatzweise etabliert, wie auch die Fallstudie gezeigt hat.

Potenzial von Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus

Es ist im Rahmen dieser Arbeit kaum abzuschätzen, welche zusätzlichen Potenziale sich böten, mehr als bislang üblich Untermieter außerhalb von »Wohnen für Hilfe« zu vermitteln. Oben wurde beispielhaft die Zahl von 15.000 ausländischen Au Pairs in Deutschland genannt. Es wäre denkbar, in Nachbarschaftsprojekten die Nutzung von Hausaufgabenzimmern oder Arbeitsräumen nebenan zu vermitteln. Digitale Plattformen könnten hierbei helfen. Der Anteil an Personen, die als Untermieter leben, beträgt laut sozio-ökonomischem Panel etwa zwei Prozent; das entspräche über 1,6 Millionen Untermietern in Deutschland (Goebel et al. 2015: 19). Auch im Vergleich zum Potenzial von »Wohnen für Hilfe« von 30.000 Personen bzw. 15.000 Wohnungen erscheint es angemessen, ein zusätzliches Potenzial ande-

rer Untermietformen von 20.000 Personen beziehungsweise 10.000 Wohnungen anzusetzen.

5.2 U_2 Umzug, Wohnungstausch, Alternativneubau

Tabelle 6: Wohnpraktik (Verkleinernder) Umzug

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	**Elemente sozialer Praktiken**			**Vier Dimensionen** (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: (Verkleinernder) Umzug							
Umzüge organisieren	(x)	(x)	x	x	(x)	(x)	(x)
Doppelmiete vermeiden	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzugsprämie oder Zuschuss zu Umzugskosten	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzüge Sonderkonditionen: gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung	(x)					x	x
Wohnungstausch organisieren und fördern	(x)	x	(x)	x	x	x	x
Umzugsmanagement (Kombination)	(x)	(x)	(x)	x	(x)	x	(x)
Jung kauft Alt	(x)	(x)	x	(x)	(x)	(x)	x
Umzug erleichtern: Alternativneubau gegenüber	x	(x)	X	(x)	(x)	(x)	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

In Deutschland ziehen knapp zehn Prozent der Mieter jährlich um, heißt es in einer Untersuchung (Techem 2018). Auch wenn diese nur Umzüge in Mehrfamilienhäusern zur Grundlage hat, kann man abschätzen, was es bedeutet, falls die Quote bei Ein- und Zweifamilienhäusern ähnlich liegen sollte: Dann gäbe es insgesamt etwa vier Millionen Umzüge jährlich hierzulande. Diese sind nicht alle Thema für den unsichtbaren Wohnraum: Als ersten Schritt ginge es nur um diejenigen Umzüge, bei denen sich die Pro-Kopf-Wohnfläche verringert, doch die meisten vergrößern ihre Wohnfläche mit einem Umzug, dazu unten mehr. Ein Forschungsbedarf besteht in der Frage, wie sich über das normale Umzugsverhalten hinaus verkleinernde Umzüge auslösen lassen, wie im Zusammenhang mit Wohnbiographien in 2.3.2 thematisiert wurde.

Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen

Eine Umzugsprämie als Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, hat eher wenig Auswirkungen in den persönlichen Fähigkeiten und dem Wissen um Umzugsmög-

lichkeiten, während die Organisation eines Umzugs älterer Menschen, etwa im Rahmen von Wohnberatung, genau bei diesen persönlichen Fähigkeiten ansetzt.

Noch deutlicher unterscheidet sich, welche Dimensionen der Leistbarkeit angesprochen werden. Die Umzugsprämie spricht eindeutig die ökonomische Dimension an. Allerdings wird über die Ausschreibung einer Umzugsprämie auch der soziale Wert der Verkleinerung verdeutlicht, darum wird die soziale Dimension zumindest eingeschränkt angesprochen. In ähnlicher Form kann man Umzugsprämien als Regeln betrachten (institutionelle Dimension) und sie wirken auch auf die subjektive Einschätzung, inwiefern ein Umzug leistbar ist.

Umzug allgemein

Es gibt eine ganze Reihe von einzelnen Maßnahmen, um Umzüge zu fördern, bei denen sich Menschen verkleinern und damit unsichtbaren Wohnraum freimachen. Durch Umzug in eine kleinere Wohnung wird eine größere Wohnung frei, und der Nettogewinn an Wohnfläche errechnet sich aus dem Flächenunterschied zwischen der vorherigen größeren und der späteren kleineren Wohnung.

Häufig finden sich Beispiele für eine einzelne Fördermaßnahme, beispielsweise eine Umzugsprämie, und andernorts für eine Tauschplattform, aber diese Maßnahmen werden selten verbunden. Die teilweise bescheidenen Ergebnisse der Einzelmaßnahmen könnten also auch genau daran liegen, dass nicht ganzheitlich vorgegangen wird. In den folgenden Abschnitten werden daher Beispiele der verschiedenen Maßnahmen genannt, aber es wird auch skizziert, wie ein ganzheitliches Umzugsmanagement aussehen könnte.

Dabei führt nicht jeder Umzug dazu, dass sich Menschen verkleinern, im Gegenteil: Das BBSR untersuchte 2.735 Umzüge in vier Städten (Bremen, Nürnberg, Leipzig, Köln) jeweils nach 1-, 2-, 3- und 4-Personen-Haushalten getrennt, und das »Ergebnis zeigt, dass mit Ausnahme der Einpersonenhaushalte in Bremen, Umzüge bei allen Haushaltsgrößen im Durchschnitt mit einer Vergrößerung der pro Person verfügbaren Wohnfläche einhergehen« (BBSR 2020b: 46f.). Selbst ältere Menschen, die umziehen, verkleinern sich nicht unbedingt – entsprechend einer britischen Untersuchung führten weniger als die Hälfte der Umzüge älterer Menschen dazu zu, dass die Wohnfläche geringer wurde (Hammond et al. 2018: 4).

Außerdem gibt es junge Leute, die von zuhause ausziehen, und dort leere Kinderzimmer hinterlassen, also unsichtbaren Wohnraum verursachen. Gemäß der eben erwähnten Untersuchung des BBSR hinterlassen je nach Gebäudetyp (Altbau oder Neubau, Ein- oder Mehrfamilienhaus) und Stadt bis zu zwanzig Prozent der Umzügler keine leere Wohnung (BBSR 2020b: 63).

In dieser Arbeit interessieren diejenigen, die sich durch einen Umzug verkleinern möchten, möglicherweise Eltern nach Auszug der Kinder. Das ist ein Unterschied zu den Analysen anderer Wohnpraktiken – dort geht es um de-

ren Wohnraumpotenziale, analog zur Betrachtung von Neubaupotenzialen ohne Vorher-Nachher-Vergleich. Aber bei Umzug ist es entscheidend, ob es sich um Verkleinerung oder um Vergrößerung handelt.

Akteure und Eigentumsfrage beim Umzug

Grundsätzlich ist es möglich, Umzüge zwischen selbstnutzenden *Eigentümerinnen* zu erleichtern. Das setzt jedoch in der Regel voraus, dass sie ihre bisherigen Immobilien verkaufen oder vermieten. Das stellt durch den Aufwand ein erhebliches Hemmnis dar. Andererseits kann der Wert der Immobilie den Umzug erleichtern.

Auch zwischen *Mietern* verschiedener Eigentümerinnen ist ein Umzug oder Wohnungstausch schwierig, denn die jeweiligen Vermieterinnen müssen zustimmen. Wenn sie den Mieterwechsel zur Mieterhöhung nutzen wollen, entsteht ein weiteres Hemmnis.

Es erleichtert den Umzug, wenn es sich um *gemeinsames Eigentum* handelt, etwa eine Genossenschaft. Wenn eine Wohnungsgenossenschaft sich selbst Regeln auferlegt, oder ein Wohnprojekt dies tut, führt dies zu Umzügen; mehr dazu im Abschnitt zu gemeinschaftlichem Wohnen 5.5.

Umzugsmanagement und Wohnungstausch: einzelne Maßnahmen

Der Autor dieser Zeilen sammelte in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Förderung (verkleinernder) Umzüge mit Beispielen von Wohnungsgesellschaften oder Kommunen. In Fuhrhop (2019) sind etwa zwei Dutzend Beispiele genannt, eine ähnliche Zahl neuerer Beispiele ist unveröffentlicht. Man kann diese einzelnen Maßnahmen in folgende Typen unterscheiden (wobei manchmal zumindest zwei Varianten kombiniert werden):

- Umzugsberatung (teilweise auch von Wohnberatungsstellen durchgeführt; diese werden jedoch bei 5.3 zu Umbau vorgestellt).
- Hilfe bei der Planung, Organisation und Durchführung des Umzugs.
- Zuschüsse für Umzug oder Kostenerstattungen.
- Umzugsprämien (Anreize über Zuschüsse und Kostenerstattungen hinaus).
- Wohnungstausch ermöglichen, etwa durch kommunale Wohnungstauschbörsen, teilweise onlinebasiert.
- Doppelmiete vermeiden, also gleichzeitige Umzüge organisieren, so dass der Wechsel fast zeitgleich klappt.
- Gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung bieten, alternativ zumindest eine Besserstellung im Vergleich zu völlig neuen Mietern.
- Alternativangebote für Umzug in direkter Nachbarschaft schaffen.

- Belegungsvorgaben für die Zahl der Bewohnerinnen in einer Wohnung führen auch zu Umzug, und zwar interner Umzug innerhalb eines Wohnprojektes oder einer Wohnungsgenossenschaft, dies wird in 5.5 diskutiert bei den flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnformen.

Umzugsmanagement und Wohnungstausch: Ganzheitliches Programm

Ein ganzheitliches Umzugsmanagement soll »Menschen mit Umzugswunsch beraten und ihnen den Umzug erleichtern« (Fuhrhop 2020: 201, vergleiche Fuhrhop et al. 2020). Kombiniert werden sollen alle obengenannten einzelnen Maßnahmen. Hilfreich wäre außerdem begleitende Forschung; ein Vorbild wäre das 1994 – 1997 durchgeführte Forschungsprojekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« (Heinze et al. 1997, Schader-Stiftung 1997).

Potenzial durch Umzug, speziell innerhalb von Wohnungsunternehmen

Es besteht Forschungsbedarf zum aktuellen Umzugsverhalten und zur Wirksamkeit von Förderprogrammen. Dennoch soll für die später folgende Gesamtabschätzung auch für diesen Teilbereich ein Volumen mobilisierbaren Potenzials skizziert werden. Ein tieferer Blick fällt dafür auf organisierte Angebote zum Umzug oder Wohnungstausch bei professionellen Eigentümerinnen von Geschosswohnungen. Sie verwalten 8,9 Millionen der 20,8 Millionen Geschosswohnungen in Deutschland; von diesen professionell-gewerblich gemanagten Anbietern entfallen 3,9 Millionen auf privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, 2,4 Millionen auf kommunale Wohnungsunternehmen, 2,1 Millionen auf Wohnungsgenossenschaften und 0,5 Millionen auf weitere (kirchliche oder andere öffentliche Anbieter) (Spars 2018).

Der Blick auf Wohnungstausch innerhalb von Wohnungsunternehmen ergibt sehr unterschiedliche Ergebnisse. Relativ niedrig sind die Zahlen beim größten entsprechenden Projekt, einer gemeinsamen Wohnungstauschbörse der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen. Über deren Portal www.inberlinwohnen.de wurden im Jahr 2020 letztlich 98 Tauschvorgänge abgeschlossen, woraus 193 neue Mietverträge entstanden (Wohnraumversorgung Berlin 2021: 44). Dazu kamen 38 Mietverträge, die durch Wohnungstausch außerhalb des Portals zustandekamen, zum Beispiel angeregt durch Seniorenbetreuer/-innen (ebenda). Niedrig wirken diese Zahlen im Vergleich zum Gesamtbestand der beteiligten Wohnungsunternehmen von 332.917 Wohnungen (ebenda: 76).

Ganz anders sieht das Verhältnis bei der Hamburger Baugenossenschaft Bergedorf-Bille aus: Dort werden von über 9.000 Wohnungen jährlich etwa 600 neu vermietet. Davon entfällt rund ein Drittel auf den Wohnungstausch von Mitgliedern, also circa 200 im Jahr (Matthias Wulff, 07.09.2018). Bei der WWS Herford mit etwa 3.800 Wohnungen gab es innerhalb der Mieterschaft 222 Umzüge von 2014 – 2016;

»etwa 60 Mietern war die Wohnung zu groß geworden, etwa weil die Kinder auszogen oder der Partner« (Fuhrhop 2019: 77). Forschungsbedarf besteht in der Frage, wie hoch über solche Einzelbeispiele hinaus generell die Quoten zum Umzug innerhalb der Mieterschaft bei Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind, wo sie besonders hoch sind und sich viele Mieterinnen verkleinern und mit welchen Maßnahmen dies unterstützt wird.

Als erste Abschätzung sei die Möglichkeit untersucht, wenn es sich bei allen 8,9 Millionen gewerblich-professionell bewirtschafteten Wohnungen ähnlich wie in Bergedorf-Bille verhielte: Wenn die Quote der Umzüge so läge, gäbe es bundesweit etwa 600.000 Umzüge, davon ähnlich wie in Herford möglicherweise 150.000 Verkleinerungen. Innerhalb der Mieterschaft ergäben sich rund 200.000 interne Umzüge, und davon rund 50.000, weil die Mieter sich verkleinern möchten. Auf diese verkleinerenden internen Umzüge haben die professionellen Anbieter besonders großen Einfluss, aber auch die insgesamt möglicherweise 150.000 verkleinernden Umzüge zeigen, wie bereits jetzt Umzüge zum Flächensparen beitragen.

Es fragt sich, inwiefern Förderprogramme und ein Umzugsmanagement dazu beitragen können, diese Zahl verkleinernder Umzüge zu erhöhen. Frick et al. (1999: 32ff.) stützen sich für eine Abschätzung auf sechs Zahlen von Wohnungstausch-Programmen der Wohnungswirtschaft aus einem Forschungsprojekt der Schader-Stiftung aus den 1990er Jahren (Heinze et al. 1997, Schader-Stiftung 1997). In diesen Programmen wurden 562 Umzüge gefördert und dabei wurden durch Verkleinerung durchschnittlich 16,7 Quadratmeter Wohnfläche frei (Frick et al. 1999: 33); wenn man den unterdurchschnittlichen Erfolg des größten Wohnungsunternehmens herausrechnet, kommen sie auf 23,4 Quadratmeter Verkleinerung je Umzug (ebenda). Frick et al. übertragen dies auf den Gesamtbestand von sieben Millionen Wohnungen, die damals im Verband GdW zusammengeschlossen waren, und kalkulieren dabei eine »durchschnittliche außerordentliche Umzugsrate von 0,35 % pro Jahr« (ebenda: 34). Dies ergäbe 25.000 Wohnungswechsel mit 413.500 Quadratmetern eingesparter Wohnfläche. Wenn man diese Zahl auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 – 90 Quadratmetern überträgt, entspräche das etwa 5.000 Wohnungen.

Nun liegt die Zahl der professionell verwalteten Geschosswohnungen wie gesagt heute bei 8,9 Millionen (statt bei 7 Millionen) Wohnungen. Außerdem beschränken sich bisherige Programme für Wohnungstausch in der Regel auf wenige Elemente, wie im folgenden Abschnitt erläutert wird. Daher wird in dieser Arbeit für die grobe Schätzung in 6.2 ein größeres Potenzial von 10.000 Wohnungen angenommen, die sich durch Umzug mobilisieren lassen (zuzüglich der weiter unten diskutierte Alternativneubau).

»Jung kauft Alt« Modell und Potenzial

In der Gemeinde Hiddenhausen bei Herford werden seit 2007 die Erwerberinnen alter Gebäude unterstützt; besonders viel Fördergeld erhalten diejenigen, die mit Kindern einziehen (Fuhrhop 2020: 160). Innerhalb von zwölf Jahren wurden sechshundert Käufe gefördert (ebenda). Das Modell wurde im Umweltgutachten 2016 vom Sachverständigenrat für Umweltfragen erwähnt (SRU 2016: 281). Laut einer aktuellen Studie des Empirica-Instituts führen mittlerweise 119 Kommunen das Modell »Jung kauft Alt« durch (Abraham et al. 2022). In einigen Fällen werden leerstehende Immobilien erworben (ebenda). Üblicher scheint jedoch zu sein, dadurch den Generationenwechsel zu befördern.

Zwar fehlt tiefergehende Forschung zu den Flächen und Bewohnerzahlen vor und nach dem Erwerb, doch liegt die Annahme nahe, dass mithilfe dieses Modells unsichtbarer Wohnraum mobilisiert wird: Ein oder zwei ältere Personen ziehen aus dem großen alten Haus aus, eine Familie mit zwei, drei oder mehr Personen zieht ein. Bislang hat sich »Jung kauft Alt« vor allem in Kommunen in Westfalen und Niedersachsen ausgebreitet. Wenn es bundesweit gefördert und initiiert würde, scheint die Abschätzung realistisch, dass viele hundert weitere Kommunen es übernehmen, die nach einer Anlaufphase jeweils einige Dutzend und mehr Kaufvorgänge jährlich unterstützen. Daher wird hier ein Potenzial von 5.000 freiwerdenden Wohnungen jährlich angenommen.

Alternativneubau

In manchen Fällen kann ein Neubau dazu führen, dass unsichtbarer Wohnraum in Altbauten frei wird: Wenn durch attraktive kleine Wohnungen Menschen dazu gebracht werden, aus ihren großen Wohnungen auszuziehen. Grundsätzlich kann es bei jedem Neubau geschehen, dass dort jemand einzieht, der vorher auf mehr Fläche wohnte, aber für die Analyse interessant sind einerseits jene Fälle, in denen genau das ein Ziel ist, und die sich andererseits tendenziell um gemeinnützige Ziele kümmern. Beides lässt den Blick auf den Neubau von Seniorenwohnungen fallen, die nah an bestehenden Wohnungen älterer Menschen entstehen. Typische Fälle sind Wohnungsgesellschaften, die neben ihren eigenen Beständen Neubauten mit kleineren Wohnungen errichten, um ein attraktives Angebot zu machen. Ein anderer Fall sind Versuche, mit gut gelegenen Neubauten Senioren anzulocken, die aus Einfamilienhäusern ausziehen. Für beides fehlen systematische Untersuchungen, doch im Folgenden ein Beispiel.

Gewoba Bremen – Bremer Punkt

Der »Bremer Punkt« ist ein annähernd würfelförmiger Bautyp, von dem die Bremer Wohnungsgesellschaft Gewoba bis 2020 sechs gebaut hat, und für weitere vier den Bau 2021 begonnen hat. Dieser Bremer Punkt wird direkt neben Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre gebaut, die ebenfalls zum Bestand der Gewoba gehören (so entstehen die Neubauten manchmal auf ehemaligen Garagenflächen). In diesen Altbauten gibt es meist ganz ähnliche, kleine Wohnungen von um die sechzig Quadratmetern, in denen viele ältere Menschen wohnen, die dort keinen Aufzug zur Verfügung haben. Der Bremer Punkt bietet ihnen nun direkt gegenüber eine Alternative, die zum Umzug reizt: Barrierefreie Wohnungen in über zwanzig verschiedenen Grundrisstypen (Gewoba 2016).

Abbildung 28 zeigt einen Vorher-Nachher-Vergleich der Wohnungen derjenigen Mieterinnen, die bereits zuvor bei der Gewoba gemietet haben, also intern umgezogen sind (die Daten wurden von der Gewoba Bremen, Corinna Bühring und Kollegen, dankenswerterweise ermittelt und zur Verfügung gestellt).

- Gut ein Drittel der Mieter sind intern umgezogen (15 von 43 bei den ermittelten Parteien im Bremer Punkt (Bezeichnung »BP« in der Abbildung) 1, 2, 4 – 6).
- Im Bremer Punkt befinden sich auch einige große Familienwohnungen, weil diese ebenfalls bei den Altbauten fehlen. Die zwei Parteien, die dorthin umzogen, haben sich wie zu erwarten vergrößert; die Betrachtung des Alternativangebots konzentriert sich auf die 13 kleinen Wohnungen.
- Wenn man diejenigen 13 Parteien betrachtet, die nicht in die Familienwohnungen zogen, bewohnen diese im Bremer Punkt zusammen 657 Quadratmeter – haben aber 791 Quadratmeter freigezogen. Es sind also durch die Neubau-Quadratmeter zusätzlich 134 Quadratmeter unsichtbarer Wohnraum geschaffen worden. Anders gesagt entstand in den freigezogenen Altbauwohnungen zwanzig Prozent zusätzlicher Wohnraum im Vergleich zum Neubau

Was der so nutzbar gemachte unsichtbare Wohnraum »wert« ist, kann man anhand der Baukosten beurteilen: Um 134 Quadratmeter mehr in den Neubauten des Bremer Punktes zu schaffen, hätte man zwischen 250.000 und 320.000 Euro aufwenden müssen, denn die Neubaukosten lagen hier zwischen 1.900 und 2.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Corinna Bühring, mündliche Mitteilung 03.02.2021; zu Opportunitätskosten des Neubaus siehe 2.1).

Dieser zusätzliche Wohnraum entstand, obwohl es sich um Altbauten mit eher kleinen Wohnungen handelt, so dass sich die Umzügler nur wenig verkleinerten. Trotzdem wurden die 134 Quadratmeter geschaffen, und zwar ohne zusätzliche Umzugsanreize wie Umzugsprämien oder Umzugskostenerstattung – durch solche Maßnahmen ließe sich der Anteil der Umzügler eventuell weiter steigern.

Abbildung 28: Umzüge in den Bremer Punkt und Wohnflächen. BP für »Bremer Punkt«, Wfl. für »Wohnfläche«, »Tpy 5.1« interne Gewoba-Bezeichnung für große Wohnungen.

"Umzügler*innen" in den Bremer Punkt und deren Wohnflächen vorher/nachher							
Anmerkung: Die vorherigen Wohnungsgrößen können wir nur bei Umzüglern angeben, die vorher bereits Mieter bei der GEWOBA waren.							
Bremer Punkt	**Gesamt-anzahl Whg.**	**GEWOBA-Umzügler**	**Wohnfläche im BP**	**Wohnfläche vorher**	**Wfl.-Differenz**	**Anmerkung**	
Standort	[Stk.]	[Pers.]	[m²]	[m²]	[m²]		
BP 1 August-Hinrichs-Straße	8	3	**46**	**51**	5		
			45	**32**	-13		
			46	**57**	11		
		5	*unbekannt*				
BP 2 Friedrich-Wagenfeld-Straße	8	4	**51**	**61**	10		
			59	**55**	-4		
			45	**47**	2		
			59	**62**	3		
		4	*unbekannt*				
BP 3 Hinrich-Fehrs-Straße	8	gemeinschaftliches Wohnprojekt, keine Umzügler ermittelt					
BP 4 - 6 an einem Standort Anna-Klara-Fischer-Straße	27	8	86	62	-24	Typ 5.1	Familienwohnung
			86	69	-17	Typ 5.1	Familienwohnung
			57	**54**	-3		
			38	**53**	15		
			57	**73**	16		
			58	**87**	29		
			48	**90**	42		
			48	**69**	21		
		19	*unbekannt*				
BP 7- 10 4 Standorte	39	Fertigstellung 2021/22 davon 1 Wohnprojekt					
	90				93	Summe Umzüglerinnen	
Bremen, 02.02.2021			**657**	**791**	**134**	**Summe ohne Typ 5.1**	
GEWOBA, i.A. Bühring			*Summierung und fetter Schrifttyp durch den Autor hinzugefügt.*				

Die Kosten wurden bei diesem Alternativneubau auch dadurch gesteigert, weil es sich um Bauen mitten in der Stadt in einem dicht besiedelten Gebiet handelt. Das ist unvermeidbar, wenn vorhandene Altbauten direkt benachbart ergänzt werden sollen, und dementsprechend sind die folgenden kostensteigernden Umstände typisch (Corinna Bühring, mündliche Mitteilung 03.02.2021):

- Es muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (oder ein auf das Projekt bezogener Vorhaben- und Erschließungsplan), was drei bis fünf Jahre dauern kann.
- Es werden durch die Nachbarschaft zu den vorhandenen Häusern besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich samt entsprechenden Gutachten.

- Brandschutz, etwa Flächen für Feuerwehrzufahrt, ist schwierig zu lösen.
- Es werden (in Bremen) für neu geschaffene Wohnungen mindestens 0,8 Stellplätze/Wohnung verlangt; diese müssen entweder gebaut werden oder, falls im dicht besiedelten Stadtviertel kein Platz ist, muss eine Ablöse gezahlt werden.

Angesichts dieser Zusatzkosten wäre es ein Anreiz für Wohnungsgesellschaften in ähnlicher Situation, wenn der zusätzlich geschaffene unsichtbare Wohnraum in den benachbarten Altbauten honoriert würde: Ansonsten tragen die Bauherren die Mehrkosten (im Vergleich zum Neubau auf der grünen Wiese vor der Stadt), während das gesellschaftspolitische Ziel, Wohnraum zu schaffen, zumindest bezogen auf durch Umzug freigewordene Quadratmeter nicht gefördert wird.

Stäwog Bremerhaven: Im Engenmoor 14

Ein »Alternativneubau«, der möglicherweise noch größere Flächen in benachbarten Altbauten freimachen konnte, ist das Wohnprojekt Im Engenmoor 14 in Bremerhaven der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stäwog. Errichtet wurde dieser neben elf Zeilenbauten, die vom amerikanischen Militär hinterlassen wurden. In diesen Altbauten wohnen dem Vernehmen nach viele ältere Menschen in Wohnungen von bis zu 120 – 140 Quadratmetern, jedoch ohne Aufzug und mit nicht altengerechten Bädern und Fluren. Nebenan entstand ein Neubau mit 31 barrierefreien Wohnungen zu je 62 Quadratmetern (Stäwog 2020). Jeder Umzug aus einer alten Wohnung gegenüber in den Alternativneubau konnte also über 60 Quadratmeter unsichtbaren Wohnraum zusätzlich im Altbau schaffen. Leider war es nicht möglich, Daten zu den internen Umzügen zu erhalten, doch deutet das Beispiel das hohe Potenzial von Alternativneubauten an.

Potenzial von Umzug durch Alternativneubau

Das vorhergehende Beispiel aus Bremerhaven zeigt eine sehr starke Verkleinerung durch Umzug auf die Hälfte der bisherigen Fläche, das davor geschilderte aus Bremen deutlich weniger. Für die grobe Abschätzung in dieser Arbeit sei davon ausgegangen, dass verkleinernde Umzüge die Wohnfläche um ein Drittel verringern. Im Vorgriff auf die Abschätzung zur Wohnkonsistenz in 6.3 wird hier die Annahme getroffen, dass 30.000 barrierefreie Seniorenwohnungen neu gebaut werden. Durch die Verkleinerung würde dementsprechend zusätzlicher Wohnraum in der Größe von 10.000 Wohnungen in Altbauten frei.

5.3 U3 Umbau, Wohnungsteilung, Abtrennen Einliegerwohnung

Tabelle 7: Wohnpraktik Umbau (Wohnung teilen/Einliegerwohnung abtrennen)

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	**Elemente sozialer Praktiken**			**Vier Dimensionen** (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Umbau (Wohnung teilen/ Einliegerwohnung abtrennen)							
Wohnungen teilen, Einliegerwohnungen abtrennen	x	x	x	(x)	(x)	x	x
Bei Umbau Bestandsschutz für Altbau	x	x	(x)	(x)		x	x
Professionelle Wohnberatung	(x)	(x)	x	x		(x)	
Hürden abbauen/ barrierefreies Wohnen	x		(x)	x		(x)	(x)
Entrümpeln	x	x	x	x	(x)		

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Ein Umbau mit dem Teilen einer großen Wohnung oder dem Abtrennen einer Einliegerwohnung bezieht sich am direktesten von allen behandelten Wohnpraktiken auf etwas Materielles. Wie in 3.1.1 dargelegt, ist das nicht zu verwechseln mit den »Materials« als Element sozialer Praktiken im Sinne der Theorie, denn diese beschäftigt sich nur indirekt mit Räumen. Dennoch wird dieses Element in Form von Dingen und Technologien angesprochen, weil im Rahmen eines Umbaus Wände, Türen oder Treppen verändert werden, um Wohnraum anders zu nutzen.

Die Entscheidung für einen solchen Umbau bedeutet jedoch auch, persönlichen Wohnraum abzugeben und neue Nachbarschaft zu gewinnen, insofern ist das auch eine Frage von Werten und Konventionen. Die persönlichen Fähigkeiten, die das verlangt, entsprechen einerseits einer subjektiven Einstellung, die eine Voraussetzung für eine solche Entscheidung bildet. Doch auch ein geeigneter institutioneller Rahmen kann es Menschen erleichtern, sich auf eine Wohnungsteilung oder ähnlichen Umbau einzulassen.

Als Entscheidung zum »Umbau« in kleinem Rahmen ist hier das Entrümpeln aufgeführt: Fuhrhop (2019: 11ff.) führt aus, wie die persönliche Beschäftigung mit Dingen und Besitz eine Voraussetzung dafür bieten kann, Platz zu schaffen und dann auch die Wohnsituation zu verändern.

Auf einer anderen Ebene sind ökonomische und rechtliche Rahmenbedingungen entscheidend dafür, dass jemand einen flächensparenden Umbau als »leistbar« im Sinne von Lorek und Spangenberg (2018) empfindet.

Umbau allgemein

In diesem Abschnitt geht es im engeren Sinn um denjenigen Umbau, der unsichtbaren Wohnraum erschließen hilft, etwa durch die Teilung einer großen Wohnung in zwei kleine. Doch vorab sei darauf hingewiesen, dass auch die anderen Wohnpraktiken oft einen Umbau erforderlich machen oder umgekehrt erst durch Umbauen möglich werden. Damit ist nicht die Kooperation von Vermittlungsstellen gemeint, wie sie durch die in 3.4 entwickelte Formel UUU&VW beschrieben wird (und in den lokalen Analysen in 4.5 untersucht), sondern es geht um die durch den Umbau am Gebäude entstehenden Möglichkeiten.

Ein typisches Beispiel wäre das Abtrennen einer Einliegerwohnung, wie sie weiter unten diskutiert wird, die es erleichtert, eine Wohnpartnerin nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« aufzunehmen. In manchen Fällen mag der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers die Eigentümerinnen ermutigen, Untermieter aufzunehmen, denn das Teilen des Bades ist persönlicher als das Teilen der Küche oder eines Wohnraums. Häufig werden im Rahmen der sozialen Wohnraumvermittlung Arbeiten an einer Wohnung vorgenommen, wobei die weiter unten in 5.4 geschilderten Maßnahmen manchmal lediglich das Streichen eines Zimmers betreffen, gelegentlich aber einen Umbau ausmachen wie den Einbau einer Trennwand. Entsprechend dieser Beispiele lassen sich zwischen allen fünf Elementen der Formel UUU&VW Verbindungen ziehen.

Man kann die beschriebenen Umbauten als Teil einer Umbaukultur betrachten: Mit diesem Begriff geht es Grafe und Rieniets um energetische Sanierung oder um ästhetische Aspekte, aber die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums berührt dieses Thema ebenso, denn auch hier geht es um einen sinnvollen Umgang mit dem Gebäudebestand (Grafe/Rieniets 2020).

Beim hier diskutierten Umbau wird vorhandene Fläche intensiver genutzt, aber keine zusätzliche Wohnfläche gebaut, also auch nicht ein kleines Stück Neubau wie bei den in 2.3.1 angesprochenen Möglichkeiten Anbau oder Aufstockung. Allerdings kann beim Umbau zusätzliche Nutzfläche erforderlich werden, insbesondere ein zusätzliches Treppenhaus, um getrennte Wohnungsteile zu erschließen. So schildert Beyeler einen Treppenhausanbau, durch den es möglich wurde, das Obergeschoss unabhängig vom Erdgeschoss zu erreichen (Beyeler 2010: 68ff.). Dort gibt es nach dem Umbau eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss. Dazu kommt eine Familienwohnung in Obergeschoss und Dachgeschoss; zu ihr gehört nun eine Terrasse auf dem Treppenhausanbau. Der Anbau eines Treppenhauses fällt nicht unter den Begriff »Anbau« im Sinne der Übersicht aus 2.3.1: So entstand das Trep-

penhaus auf neun Quadratmetern (Beyeler 2010: 73) als reine Nutzfläche und es entstand keine neue Wohnfläche; das Treppenhaus hilft lediglich dabei, vorhandenen Wohnraum in den oberen Geschossen nutzbar zu machen.

Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Ausgangslage

Unsichtbarer Wohnraum wird durch Umbau nutzbar gemacht, wenn eine große Wohnung oder ein Einfamilienhaus vorher nur teilweise genutzt wurde, dann aber in zwei kleine Wohnungen aufgeteilt wird bzw. eine (Einlieger-)wohnung abgetrennt wird und der abgetrennte Bereich dann bezogen wird. In dieser Art des Umbaus wird vielfach eine Möglichkeit gesehen, Wohnraumreserven zu heben (Fuhrhop et al. 2020, Kenkmann et al. 2019: 70ff.). Im Folgenden wird diskutiert, inwiefern sich die Schaffung von Wohnraum durch Umbau oder Teilung steigern lässt.

Zuvor jedoch zur Definition und Abgrenzung des Themas: Der unsichtbare Wohnraum in ungenutzten Einliegerwohnungen wird nicht als Leerstand erfasst, wenn die Einliegerwohnung nicht als abgeschlossene Wohnung zählt (siehe 2.3 zur Abgrenzung des Leerstands vom unsichtbaren Wohnraum).

Möglicherweise handelt es sich bei einem abgetrennten Wohnungsteil um eine »Einliegerwohnung« – dieser Begriff war bis 2001 über die bundesweite Sozialwohnungsregelung geklärt, im bis damals geltenden Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (Zweites Wohnungsbaugesetz, II. WoBauG) in § 11 (Bundesgesetzblatt 1980). Heute kommt es darauf an, was die jeweilige Landeswohnraumförderung vorgibt, also ob es den Typ »Einliegerwohnung« überhaupt gibt.

Teilweise liegt es im Ermessen lokaler Behörden, bei welcher Art der Abtrennung eines Wohnungsteils sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten annehmen.

Wenn es sich bei der abgetrennten Wohnung oder »Einliegerwohnung« um eine eigenständige Wohneinheit handelt beziehungsweise sie baurechtlich so behandelt wird, ergeben sich für und durch die Teilung vielfältige Hemmnisse:

- Durch Wohnungsteilung beziehungsweise das Abtrennen eines Wohnungsteils kann die Zahl erlaubter Wohnungen für das jeweilige Gebäude überschritten werden, die im Bebauungsplan festgelegt wurde. Auf so ein Problem stieß die Orientierungsberaterin im OptiWohn-Forschungsprojekt in Tübingen, wo ein Eigentümer seine Maisonettewohnung in zwei Wohneinheiten unterteilen wollte (Hannah Kindler, mündliche Mitteilung 12.11.2020). Möglicherweise kann die Einordnung der abgetrennten Einheit als Einliegerwohnung so ein Problem lösen (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung 01.10.2019).
- In manchen Bundesländern, etwa Brandenburg, stellt das Entstehen einer dritten Wohneinheit in einem Gebäude ein Hemmnis dar, weil dann ein weiterer Rettungsweg erforderlich sein kann (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung

01.10. 2019). Dies gilt sogar, wenn historisch in diesem Gebäude drei Wohnungen bestanden, die aber später zusammengelegt wurden, wenn der heute gültige Bebauungsplan nur zwei Wohneinheiten erlaubt (ebenda). Falls die zusätzliche Wohnung in einem Obergeschoss entsteht, etwa in einem ausgebauten Dachgeschoss, gilt strengerer Brandschutz für das Treppenhaus, zum Beispiel wäre ein Holztreppenhaus eines Altbaus dann nicht mehr erlaubt.

- Wenn durch die Teilung eine dritte Wohneinheit entsteht, die weiterhin denselben Eigentümern gehört, dann entfällt ab der dritten Wohnung die Möglichkeit, einen eventuell parallel durchgeführten energieeffizienten Umbau staatlich durch einen *Zuschuss* fördern zu lassen (durch einen KfW-Zuschuss bis 2020 beziehungsweise ab 2021 durch die BAFA). Selbst wenn die Möglichkeit eines KfW-*Darlehens* davon möglicherweise unberührt bleibt, schränkt das die Möglichkeiten der Umbauwilligen ein. Dieses Hemmnis weist genau in die entgegengesetzte Richtung wie die ebenfalls von der KfW wieder eingeführte Möglichkeit, Wohnungsteilung im Rahmen eines altersgerechten Umbaus fördern zu lassen (siehe unten).
- Für eine zusätzliche Wohneinheit, die durch die Teilung oder das Abtrennen einer Einliegerwohnung entsteht, wird je nach Bundesland und Kommune ein zusätzlicher Stellplatz verlangt. Der erforderliche Platz und das notwendige Geld lassen Eigentümerinnen vor dem Umbau zurückschrecken oder machen ihn unmöglich, weil der Platz in dicht gebauten Gebieten nicht vorhanden ist oder stattdessen die Stadt einen Ablösebetrag verlangt.
- Sobald ein Gebäude umgebaut wird, gelten für den umgebauten Gebäudeteil Standards des Neubaus, so dass die Teilung einer Wohnung zusätzliche Maßnahmen erforderlich macht. Das betrifft unter anderem Brandschutz, Akustik, Deckendurchbiegungen (Hild 2020: 56) und Barrierefreiheit.

In Baden-Württemberg wurde ein Hindernis beseitigt, indem durch die kommunale Wohnraumoffensive Baden-Württemberg 2019 und die damit verbundenen Änderungen der Landesbauordnung BW ausdrücklich für Wohnungsteilungen zur Schaffung von neuem Wohnraum auf bestimmte Anforderungen zu Barrierefreiheit und Stellplätze verzichtet wird (Baden-Württemberg 2019). So heißt es nun im Gesetz zu einigen Vorschriften der Barrierefreiheit, diese »gelten nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen« (Landesbauordnung Baden-Württemberg §35 (1)); eine analoge Ergänzung findet sich bezüglich den Anforderungen an Stellplätze (ebenda, §37 (3)).

Diese Freistellung für Barrierefreiheit in BW gilt nur für den Wechsel von einer zu zwei Wohnungen, aber wenn durch die Wohnungsteilung im gesamten Gebäude

eine Zahl von drei Wohnungen erreicht wird, müssen wieder zusätzliche Vorschriften erfüllt werden.

Es gibt auch ökonomische Hemmnisse für eine bauliche Teilung. Hlasseck nennt Investitionskosten für »Stromzähler, Eingangstür, Treppenhaus, Rechtliches« (Hlasseck 2020: 43); diese Aufzählung könnte man aufteilen in die eigentlichen Umbaukosten und diejenigen Zusatzkosten, die durch die dargelegten rechtlichen Vorschriften entstehen, also die besonders brandgeschützte Eingangstür oder der zusätzliche Stellplatz. Allerdings gehören Eigentümerinnen großer Häuser oft zu den Besserverdienenden: In einer Untersuchung zu älteren Eigentümerinnen, die auf über achtzig Quadratmeter pro Person wohnen, gehörten zu dieser Gruppe nur 0,5 Prozent des Zehntels mit dem geringsten Nettoeinkommen, aber 11 Prozent des einkommensstärksten Zehntels an Haushalten (Kenkmann 2019: 83). Zudem rechnet sich die Wohnungsteilung für die Eigentümerinnen innerhalb weniger Jahre durch die Vermietung (ebenda, siehe unten bei Potenzialen der Wohnungsteilung).

Wenn Geld also oft kein entscheidendes Hindernis darstellt, bleiben die geschilderten rechtlichen Hürden. Während es hierfür Lösungsideen gibt, bleibt eine manchmal entscheidende Hürde: Viele Eigentümerinnen schrecken vor einem Umbau zurück, weil der mit Aufwand, Staub und Lärm verbunden ist (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung 01.10.2019).

Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Lösungen

Technisch ist eine Teilung einer Wohnung in der Regel machbar, und es erweist sich als hilfreich, wenn bereits vor dem Bau eines Einfamilienhauses eine spätere Teilung bedacht wurde (Ertl et al. 2008). Vielfältige Möglichkeiten des Umbaus verschiedener Haustypen untersuchte das österreichische Rehabitat-Projekt (Lindenthal/Mraz 2015).

Die vor allem rechtlichen Hürden für eine Wohnungsteilung könnte man abbauen. Ein Vorschlag dazu ist ein »Bestandsschutz für Altbauten«, dann gelten neue Auflagen nur für neue Bauteile (Bündnis bezahlbares Wohnen Niedersachsen AG 5, 2018). Eine andere Formulierung, aber weitgehend inhaltsgleich, ist die Forderung nach einer »Umbauordnung«, welche die bisherigen Bauordnungen ergänzt. Eine Petition an den Deutschen Bundestag für eine Bauwende, initiiert von »architects for future«, fordert eine Muster-Umbauordnung einzuführen, »die Sanierungen von Bestandsbauten erleichtert, z.B. durch Abweichungen von den Neubau-Richtlinien« (Deutscher Bundestag Petition 2020). Der Architekt Andreas Hild regt ebenfalls eine Umbauordnung an, vor allem aus Kostengründen (Hild 2020: 56).

Die Teilung eines Hauses in mehrere Wohneinheiten kann auch ohne Genehmigung durchgeführt werden. Eine Sanierung kann bei solchen geteilten Wohneinheiten nach Auskunft von Energieberatern trotzdem von der KfW gefördert werden, die nicht unbedingt nach einer Teilungserlaubnis fragt. Es könne jedoch vor-

kommen, sagen Expertinnen, dass Banken bei einem Verkauf angesichts fehlender Genehmigung vor der Finanzierung zurückschrecken.

Bei aller Kritik an Regelungen für die Abtrennung von Wohnungen sei darauf hingewiesen, dass ohne solche Regeln ein Missbrauch droht. So berichten Expertinnen über die Förderung energieeffizienten Bauens, wo manches »pro Wohneinheit« gefördert wird. Das verleitet dazu, scheinbar viele Wohneinheiten zu schaffen, die aber nicht immer tatsächlich genutzt werden. So lassen sich manche Bauherren bei der Sanierung eines Einfamilienhauses drei getrennte Wohneinheiten fördern und legen dafür die Anschlüsse für Küchen und Bäder, bauen diese aber später nie und es ziehen dort nie getrennte Haushalte ein. Dennoch reicht der Nachweis der Anschlüsse, um die KfW-Förderung zu erhalten, weil diese keine baurechtlichen wietergehenden Bestimmungen zur Abgeschlossenheit beachtet, also bei Brandschutz, Schallschutz und Stellplätzen weniger Vorgaben macht. Das wäre nun zwar genau ein Abbau von Hürden, um getrennte Wohneinheiten zu schaffen, doch es geht fehl, wenn Bauherren nur so tun als ob, und mit wenigen Personen in die geförderte große Wohnung ziehen.

Angesichts technischer und rechtlicher Hemmnisse für die formelle Teilung von großen Wohnungen sei hier auf die anderen Wohnpraktiken verwiesen: Wenn sich Bewohnerinnen für ein gemeinschaftliches Wohnen oder eine Untervermietung entschließen, können sie in einem einzigen Hauhalt wohnen und es bedarf keiner Teilung. Da die Ausgestaltung des Zusammenlebens in einem Haushalt persönlich frei gestaltbar ist, kann es auch eine Lösung darstellen, in zwei Bereichen einer großen Wohnung (oder eines Hauses) zu wohnen und dies faktisch im Alltag weitgehend unabhängig voneinander zu gestalten, ohne formell zwei Haushalte zu bilden.

Refinanzierung von Umbau

Vor allem für Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern, die ihr Haus selbst nutzen, bieten sich verschiedene Formen, den Wert ihrer Immobilie zu nutzen, aber dennoch dort wohnen zu bleiben. Das umfasst Modelle wie eine Leibrente oder eine Umkehrhypothek sowie alle Arten des vorzeitigen Verkaufs mit lebenslangem Wohnrecht. Solche Formen der Finanzierung können einen Umbau finanzieren. Sie sind vor allem interessant, wenn es um größere Baumaßnahmen geht, etwa den Anbau eines Treppenhauses, um ein Geschoss unabhängig zu erschließen, und eventuell eine begleitende energetische Sanierung.

Potenziale der Wohnungsteilung

In dieser Arbeit geht es zwar um eine Bottom-Up-Untersuchung zu Potenzialen einzelner Maßnahmen (siehe 3.5.2), dennoch sei hier auf eine Top-Down-Analyse

verwiesen, die das Potenzial der Wohnungsteilung verdeutlicht. In einer Studie des Umweltbundesamtes wird abgeschätzt, wieviel Wohnraum sich durch die Teilung von Einfamilienhäusern gewinnen ließe (Kenkmann 2019: 62ff., 70ff.). Die Forscherinnen betrachten eine Gruppe von über vier Millionen Rentnern und Pensionären, die auf großen Wohnflächen leben, und schließen für die weitere Analyse über 80-jährige aus sowie Regionen mit geringer Nachfrage nach Wohnraum. So kommen sie auf etwas über zwei Millionen Häuser, und ergänzen eine ähnlich wohnende Gruppe älterer Menschen, die zwar noch nicht im Ruhestand sind, deren Kinder aber bereits ausgezogen sind. So definieren sie eine Menge von zweieinhalb Millionen großen Häusern mit älteren, aber nicht sehr alten Bewohnern (ebenda). Wenn davon nun, so die Annahme, auch nur ein Prozent jährlich eine Wohnung abtrennt, würden etwa 25.000 Wohnungen geschaffen, jede zwischen dreißig und vierzig Quadratmetern groß.

Um dieses Potenzial zu heben, sind nach Annahmen der Forscherinnen Investitionen von durchschnittlich 50.000 Euro je Umbau nötig (Kenkmann 2019: 80ff.). Würden davon dreißig Prozent staatlich gefördert, ergäben sich Kosten des Förderprogramms von 443 Millionen Euro jährlich, zuzüglich 2 Millionen Euro Verwaltungskosten (ebenda). Die Bewohnerinnen der großen Häuser müssten die verbleibenden je 35.000 Euro investieren, doch sie profitieren durch die Vermietung der abgetrennten Wohnungen und in geringerem Maße auch durch ersparte Heizkosten. Beispielrechnungen zeigen, dass die Investition bereits nach fünf Jahren zurückverdient sein kann.

Schon heute wird die Wohnungsteilung gefördert, im Programm »Altersgerecht umbauen« der KfW; es geht um »Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht« (KfW 2019a: 2). Diese Fördermöglichkeit war im Programm zwischenzeitlich entfallen und wurde 2019 wieder eingeführt. Es wäre interessant zu erforschen, wie stark diese Option wahrgenommen wird, also wieviele geteilte Wohnungen dadurch entstehen (siehe 7.5); darauf aufbauend ließen sich Verbesserungspotenziale untersuchen.

Ein lokales Programm, bei dem die Wohnungsteilung gewürdigt wird, ist seit 2021 die Neufassung der »grünen Hausnummer« in Göttingen: Zuvor wurden dort nur energieeffiziente Sanierungen mit der symbolischen grünen Hausnummer gelobt, nun zählt zu den gewürdigten Maßnahmen auch suffizientes Wohnen mit der »Neuaufteilung des Wohnungsgrundrisses zur Schaffung einer neuen Wohneinheit, in welche ein oder mehrere Personen eingezogen sind, die zuvor nicht in der gleichen Wohnung gewohnt hat« (Klimaschutz Göttingen 2021).

Wohnberatung

Während sich die hier diskutierten Maßnahmen um die Nutzung des Wohnraums drehen und die Frage, inwiefern er für andere genutzt werden kann oder mit diesen geteilt, konzentriert sich die Wohnberatung für ältere Menschen und für Personen mit Behinderung auf die Erleichterung des Wohnens zuhause (Joo 2018, Koordination Wohnberatung NRW 2017); dies kann sich jedoch inhaltlich überschneiden. Die Wohnberatung berät auch zu Umbau, aber oft vorwiegend zu Barrierefreiheit (etwa Schwellen abbauen, Handlauf ergänzen oder Treppenlift einbauen). Es geht daher auch darum, länger im Altbau wohnen zu können, und so gesehen könnte ein Umbau kontraproduktiv wirken bezüglich der Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums: wenn es dadurch möglich wird, länger in einer großen Wohnung zu leben, ohne etwas an der Fläche oder ihrer Nutzung zu ändern. Aber genauso ist es denkbar, Wohnberatung zu kombinieren mit einer Wohnraum-Beratung beziehungsweise sie dahingehend zu erweitern. In manchen Orten beraten Wohnberatungen auch zur Möglichkeit eines Umzugs (Wohnberatung NRW 2020).

Die Finanzierung der Wohnberatung befand sich in einer ähnlichen Ausgangssituation, wie es heute »Wohnen für Hilfe« betrifft (Kapitel 4): »In der Anfangsphase wurde die Wohnberatung im Rahmen von Modellprogrammen zwar befristet finanziert (Kremer-Preiss und Stolarz 2003, S. 48–52), aber nach Auslauf dieses Modellprogramms fehlt bislang eine regelhafte und unbefristete Finanzierung« (Joo 2018: 118). Teile der Finanzierung werden über Beratungsgebühren selbst erwirtschaftet, heißt es bei Joo weiter. Ansonsten gebe es häufig eine Finanzierung aus öffentlichen Mitteln.

Dazu kommt zumindest in manchen Bundesländern, vor allem Nordrhein-Westfalen, eine Finanzierung durch die Pflegekassen: Diese seien verpflichtet, Beratungen anzubieten, und finanzieren daher oft Wohnberatungen. Dabei zahlt die Pflegekasse je nach Modell fallbezogene Beratungskosten oder »zahlt einen pauschalen Anteil der Kosten einer Beratungsstelle« (ebenda: 119).

So gibt es in Nordrhein-Westfalen nun, im Unterschied zu anderen Bundesländern, 128 professionelle, also hauptamtliche Wohnberatungsstellen (Koordination Wohnberatung NRW 2017: 1.4).

5.4 V Vermittlung: Soziale Wohnraumvermittlung

Als Quelle für den folgenden Abschnitt dient die Arbeit von Steffen zu sozialen Wohnraumagenturen (Steffen 2016). Dazu kommt Literatur zu internationalen Modellen mit Schwerpunkt auf »social renting« oder »ethical renting« und die Social Real Estate Agencies (SRA) in Belgien (Feantsa 2018).

Darüber hinaus entstanden Kontakte zum Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg, getragen vom Städtetag Baden-Württemberg, mit Literatur (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b), Treffen, E-Mails und Telefonaten (siehe Interviewverzeichnis) sowie dem Besuch von Raumteiler-Workshops in Stuttgart am 28.05.2019 und in Villingen-Schwenningen am 8.11.2018.

Zudem gab es Anknüpfungspunkte einerseits bei der kirchlichen Wohnraumoffensive der Diözese Rottenburg-Stuttgart (Gesprächspartner Christian Mayer, 20.11. 2019), andererseits bei Vertreterinnen einzelner Kommunen und Agenturen wie »Wohnraumakquise durch Kooperation« in Karlsruhe (siehe Interviewverzeichnis; Literatur Karlsruhe 2021). Dazu kommt der Besuch der Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. 11. – 13.11.2019 »Alles rund ums Wohnen und Nichtwohnen« mit Arbeitsgruppen zu sozialer Wohnraumvermittlung.

Tabelle 8: Wohnpraktik Soziale Wohnraumvermittlung

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	**Elemente sozialer Praktiken**			**Vier Dimensionen** (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Soziale Wohnraumvermittlung							
Soziale Wohnraumvermittlung	(x)	x	x	x	x	x	x
Renovierungszuschuss (oder Trennwand) für Vermietung	x	(x)				(x)	x
Vermieterprämie für erstmalige Vermietung einer Einliegerwohnung nach Leerstand	(x)	x		(x)		(x)	x
Begleitung eines Mietverhältnisses/ Miete garantieren oder zwischenmieten oder begleiten		(x)	x	x	x	x	

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Das Grundmodell der sozialen Wohnraumvermittung wird im nächsten Abschnitt erläutert; als komplexes Vermittlungsmodell betrifft es alle Dimensionen der Leistbarkeit und weitgehend alle Elemente der sozialen Praktiken. Im Kern des Modells steht die Begleitung von Mietverhältnissen, doch wie in Tabelle 7 zu sehen, gibt es fallweise Ergänzungen: es können Zuschüsse zur Renovierung von Räumen gezahlt werden, was einen ökonomischen Effekt hat und zudem den materiellen Aspekt anspricht, und es kann Vermietungsprämien geben nach längerem Leerstand, auch

dies erhöht die ökonomische Leistbarkeit und transportiert zudem den Wert, seinen Wohnraum nach diesem Modell verfügbar zu mahen.

Soziale Wohnraumvermittlung/Soziale Wohnraumagenturen

Manche Eigentümerinnen lassen Wohnungen (oder Einliegerwohnungen) leerstehen, weil die Organisation der Vermietung sie überfordert; andere haben Erfahrungen mit Messies oder Mietnomaden gemacht, die die Miete nicht zahlten oder Wohnungen verwüsteten. Bereits die Sorge, an solche Mieter zu geraten, lässt Eigentümerinnen vor der Vermietung zurückschrecken, wenn sie nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Hier kann »soziale Wohnraumvermittlung« helfen (zur Begriffsabgrenzung unten mehr): Vermittlungsstellen begleiten die Vermietung, garantieren teilweise die Mietzahlung, treten manchmal als Zwischenmieter auf, und vermitteln den Wohnraum an Menschen, die diesen besonders nötig haben, die etwa in Gefahr der Wohnungslosigkeit sind oder wohnungslose Flüchtlinge. Es handelt sich meist um Belegungsrechte der Kommune im Rahmen sozialer Wohnraumförderung, der im Wohnungsbestand Wohnraum schafft so wie im Neubau der soziale Wohnungsbau.

Sofern es sich um Einliegerwohnungen handelt, die nicht als abgeschlossene Wohnung zählen, geht es um unsichtbaren Wohnraum. Sofern es um die Vermietung eigenständiger Wohnungen geht, die möglicherweise nicht benachbart sind zum Wohnort der Vermieterin, haben wir ein Problem des Leerstands, also ein benachbartes Thema. Diese beiden Fälle lassen sich kaum trennen, zumindest liegen keine Angaben dazu vor, ob es sich bei den Vermittlungen um Einliegerwohnungen oder eigenständige Wohnungen handelt. Daher wird hier das Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung skizziert, egal ob es sich um Leerstand oder um unsichtbaren Wohnraum handelt.

Es fehlen bei dieser Vermittlungsmethode grundlegende Daten: niemand weiß, wie oft das Modell in Deutschland umgesetzt wird, oder wieviele Kommunen es anbieten. Eine gründliche, aber ältere Studie zu Modellen der »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation« liegt vom BBR (2000) vor; sie befasst sich jedoch nicht mit der oben beschriebenen Akquise und Anmietung von privaten (Einzel-)Eigentümerinnen, sondern mit der Vermietung von Wohnungen, die professionelle Vermieter zur Verfügung gestellt haben, also häufig kommunale Wohnungsgesellschaften. Solche Fälle sind insofern für diese Arbeit irrelevant, da man davon ausgehen kann, dass die Wohnungen sonst anderweitig vermietet würden, also kein unsichtbarer Wohnraum erschlossen wird. Dennoch liefert die Studie wertvolle Aussagen über die operativen Hemmnisse für Kooperationen zwischen Vermietern und Kommune sowie mit manchmal ebenfalls einbezogenen sozialen Trägern: Herausgearbeitet werden die unterschiedlichen Interessen einerseits seitens der Kommunen bezüglich der Schaffung von Wohnraum für eine

besondere Klientel, andererseits der Erwartungen der Wohnungswirtschaft bezüglich einer Absichtung der Mieten gegen Ausfälle oder allgemeiner einer Begleitung des Mietverhältnisses.

In den nachfolgend geschilderten zwei verschiedenen Modellen einer Organisation sozialer Wohnraumvermittlung werden meist sowohl private Eigentümer als auch Wohnungsunternehmen angesprochen (also die beiden oben geschilderten Varianten), ohne dass dies immer differenziert angegeben wird.

Man kann verschiedene Modelle unterscheiden: »Soziale Wohnraumagenturen« sind eigenständige Organisationen, die sich der Vermittlung widmen. Steffen definiert sie als Agenturen, »die entweder über den Sozialen Wohnungsbau oder aber über die Anmietung von Wohnungen, Wohnraum akquirieren, diesen verwalten und an ihre Klientel (unter-)vermieten« (Steffen 2016: 12). Steffen nennt in seiner Untersuchung sieben solcher sozialen Wohnraumagenturen, die jeweils mindestens etwa 50 Wohnungen betreuen (Steffen 2016: 13). Er orientiert sich bei diesem Kriterium der Größe für seine Auswahl am internationalen Modell der »Social Renting Agencies«, insbesondere im flämischen Teil von Belgien, man spricht auch von »ethical renting« (Feantsa 2018).

Von den Agenturen zu unterscheiden ist »soziale Wohnraumvermittlung« als Aufgabe, die eine kommunale Stelle durchführt (oder eine kirchliche oder ein Wohlfahrtsträger, aber eben nicht als eigenständige Agentur nur für diesen Zweck), als Beispiel zu nennen ist Karlsruhe mit dem Programm »Wohnraumakquise durch Kooperation« (Karlsruhe 2021).

Eng verwandt mit diesen Agenturen und Vermittlungsstellen sind Aktivitäten in Baden-Württemberg, die aus der Flüchtlingshilfe entstanden sind und mit der Versorgung von (potenziell) Wohnungslosen verbunden wurden: Das landesweite Netzwerk »Raumteiler Baden-Württemberg« vernetzt etwa dreißig Kommunen (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b).

Einige im Raumteiler-Netzwerk verbundene Stellen gehören auch zur »Kirchlichen Wohnrauminitiative« der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Diese fördert in mehreren Caritas-Regionen den Aufbau von Netzwerken und Vermittlungsstellen mit fünf Millionen Euro im Zeitraum 2019 – 2023 (Diözese Rottenburg-Stuttgart 2019).

Housing First

Die Bezeichnung »Housing First« bezieht sich auf Wohnungslose, die mit normalem Wohnraum versorgt werden sollen (anstelle von Notunterkünften oder Zwischenlösungen, von denen aus sie nach einer Phase der Bewährung in normalen Wohnraum gelangen) (Bremen 2020). Dafür wird mancherorts auch Wohnraum bei privaten Vermieterinnen akquiriert, etwa im 2020 gestarteten Projekt in Bremen (ebenda).

Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung

Als strukturierte Programme liegen für die soziale Wohnraumvermittlung (im Unterschied zu einigen anderen der hier diskutierten Wohnpraktiken) einige Fakten vor. So hat das Netzwerk **Raumteiler Baden-Württemberg** eine Zwischenbilanz 2018–2019 vorgelegt und für die beteiligten Kommunen summiert, wieviel Wohnraum diese innerhalb von knapp zwei Jahren verfügbar gemacht haben (Raumteiler 2019a):

- Über dreißig Kommunen beteiligt,
- 390 Mietverträge unterschrieben,
- über 1.200 Personen vermittelt, dabei 22.800 Quadratmeter vermittelt,
- 114 leerstehende Wohnungen wieder vermietet.

Als Erschließung unsichtbaren Wohnraums ist hierbei die Zahl ehemals leerstehender Wohnungen relevant.

Hierfür gibt es konkrete Zahlen aus **Karlsruhe**: Dort wird bereits seit 2005 das Programm »**Wohnraumakquise durch Kooperation**« durchgeführt. Der Wohnraum bei Privatvermietern wird »für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen« erschlossen, die Stadt »erwirbt hierfür bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre« (Karlsruhe 2021:31). Da eine Kommune verpflichtet ist, Menschen vor Wohnungslosigkeit zu bewahren, muss sie notfalls Hotelkosten zahlen. Wie in 2.1.1 ausgeführt, ist die Anmietung einer Wohnung laut Beispielrechnung 13.800 Euro jährlich günstiger als die Buchung eines Hotels (ebenda). Diese Ersparnis nutzt die Stadt, um das Programm »Wohnraumakquise durch Kooperation« zu finanzieren. Für dessen Erfolg nennt die Stadt folgende Kennzahlen (Steffen Schäfer 08.10.2021):

- 56 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2018 wieder einer Nutzung zugeführt,
- 60 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2019 wieder neu genutzt und vermietet.
- Dabei werden durchschnittlich etwa 4.000 Euro für die Einmalzahlungen (Renovierungen zum Einzug) an Vermieter gezahlt,
- das Budget beträgt bei der Stadt Karlsruhe etwa 600.000 Euro, überwiegend für die Einmalzahlungen (plus Mietrückstände sowie Renovierungen nach Schäden).
- In der Abteilung kümmern sich bis zu sieben Personen um das Programm (1 Leitung, 2 Verwaltung, 4 Sozialarbeit), faktisch je nach Verfügbarkeit und anderen Aufgaben entspricht es etwas über sechs Vollzeitstellen; allerdings betreuen die-

se Personen zudem das Programm »Mieter sucht Wohnung« mit der Vermietung von etwa fünfzig Wohnungen der städtischen Volkswohnung.

Analog zur Potenzialabschätzung bei »Wohnen für Hilfe« in 4.2.5 wird auf Grundlage dieses Beispiels eine Abschätzung für bundesweites Potenzial vorgenommen. Dies kann nur eine grobe Orientierung geben, da lediglich die Zahlen einer einzigen Stadt hochgerechnet werden, die obendrein deutlich kleiner ist als Brüssel bei Homeshare/»Wohnen für Hilfe«. Andererseits wird das Programm in Karlsruhe seit 2005 durchgeführt, was die Annahme solider macht.

Die Einwohnerzahl von Karlsruhe betrug 304.411 im Jahr 2019 (Stadt Karlsruhe 2020: 5), die Einwohnerzahl Deutschlands 83,17 Millionen (Statistisches Bundesamt 2022a). Würde der Erfolg von Karlsruhe bundesweit erreicht, würden auf Grundlage der dort wieder nutzbar gemachten 60 Wohnungen in ganz Deutschland etwa 16.000 leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Da in Karlsruhe etwa sechs Vollzeitstellen für Vermittlung und Betreuung der sechzig Wohnungen erforderlich waren, ergibt sich ein Schlüssel von 1 Mitarbeiter: 10 Wohnungen. Bundesweit wären demnach etwa 1.600 Vollzeitstellen erforderlich, um das Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung auszuschöpfen.

Ansatzweise können Zahlen aus Ludwigsburg zur Validierung beitragen: Dort gibt es seit Ende 2018, finanziert durch die erwähnte kirchliche Wohnrauminitative, das Programm **»Türöffner« Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz.** Dafür nennt die Caritas folgende Zahlen (Eichhorn-Wenz 08.10.2020):

- 9 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2019 wieder einer Nutzung zugeführt (Zudem wurden 8 Wohnungen vermittelt, die nicht oder nicht lange leerstanden, also mit mehr oder weniger direktem Mieterwechsel). Die damit neu dem Markt zugeführte Wohnfläche beläuft sich auf etwa 700 Quadratmeter.
- Im Jahr 2019 kümmerten sich um die Aufgaben 2 Personen mit zusammen 1,2 Vollzeitstellen.

Inwiefern das Potenzial der Region ausgeschöpft werden kann, lässt sich im ersten Jahr des Programms nicht beurteilen. Das Verhältnis von Personalaufwand zu Erfolg geht jedoch in eine ähnliche Richtung wie in Karlsruhe: 1,2 Stellen zu 9 Wohnungen entspricht einem Verhältnis von 1: 7,5; wenn man aber den zusätzlichen Vermittlungsaufwand für die acht nicht leerstehenden Wohnungen berücksichtigt, sieht es günstiger aus.

Refinanzierung sozialer Wohnraumvermittlung

Oben wurde die Refinanzierung am Beispiel der Stadt Karlsruhe aus Sicht der Kommune geschildert, die Kosten für Akquise von privatem Wohnraum mit Hotel-

kosten vergleicht, wenn von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen untergebracht werden. In anderen Fällen führen freie Träger die soziale Wohnraumvermittlung durch, was andere Formen der Refinanzierung ermöglicht. So beim erwähnten Programm »Türöffner« Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz. Dort handelt die Caritas als Zwischenmieter und mietet Wohnungen bei privaten Eigentümerinnen an, zahlt aber zehn Prozent weniger, als die Mietobergrenze der Kommune für sozial gebundenen Wohnraum vorgibt (Eichhorn-Wenz 28.05.2019). Durch die Weitervermietung ergibt sich durch die zehn Prozent Differenz eine Refinanzierung für die Caritas.

Darüber hinaus gibt es mit der Kommune Murrhart eine Vereinbarung für Provision: für jede vermittelte Person in privaten Wohnraum zahlt die Kommune 100 Euro monatlich an die Caritas (ebenda).

Ein Unterschied zwischen Anmietung und Vermietung refinanziert auch Teile der Arbeit von Sozpädal, einem freien Träger der sozialen Wohnraumvermittlung in Karlsruhe. Im Jahr 2018 hatte dieser 177 Wohnungen bei privaten Vermieterinnen angemietet (Sozpädal 2019: 6). Zwar handelt es sich bei Sozpädal nicht um vorher leerstehende Wohnungen, doch die Refinanzierung ist ähnlich wie bei dem Caritas-Beispiel. Auch hier ist es das Ziel, eine Wohnung zehn, maximal zwanzig Prozent günstiger von privaten Vermieterinnen anzumieten, als durch Weitervermietung entsprechend der kommunalen Sätze vom Jobcenter gezahlt werden (Jörg Mauter 6.10.2020). Diesen Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber für Wohnungsverwaltung, Anmietung, Renovierung und Mietausfälle.

Sozialer Wohnraumverkauf

Bei der oben geschilderten sozialen Wohnraumvermittlung geht es darum, Eigentümerinnen beim *Vermieten* zu unterstützen und dadurch ungenutzten Wohnraum wieder verfügbar zu machen. In ähnlicher Weise wäre es denkbar, Eigentümerinnen beim *Verkaufen* zu unterstützen. Das ist die Aufgabe von »genossenschaftlichen Immobilienagenturen« (GIMA). Die GIMA München ist ein Zusammenschluss von über dreißig Wohnungsgenossenschaften und arbeitet seit 2007; sie ging aus einem Forschungsprojekt hervor (BBR 2006). Ähnliche Modelle gibt es in der Nordwestschweiz, in Leipzig und in Berlin; 2021 wurde die GIMA Frankfurt a.M. gegründet (Häuser bewegen 2020, Stadt Frankfurt 2021). Beide bieten privaten Eigentümerinnen an, ihr Haus in genossenschaftliche Formen umzuwandeln. Die ehemalgen Mieter werden dabei zu Genossenschaftlern. Die bisherigen Eigentümer wissen, dass ihre Immobilie nicht als Spekulationsobjekt endet, sondern soziale Preise erhalten bleiben.

Bislang bezieht sich das GIMA-Modell auf Mehrfamilienhäuser; dort leben in manchen Fällen auch die Eigentümer und erhalten die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnrechtes nach der Umwandlung. Man könnte das Modell auf kleine Einzel-

eigentümer übertragen, die mit der Vermietung ihrer Immobilie oder einer einzelnen Wohnung nicht klarkommen oder schlechte Erfahrung gemacht haben, also die Zielgruppe der sozialen Wohnraumvermittlung – nur diesmal nicht mit dem Ziel, die Vermietung zu begleiten, sondern den Verkauf. Ebenso wäre es denkbar, das Modell auf Einfamilienhäuser zu übertragen und auf diese Weise unsichtbaren Wohnraum zu mobilisieren. Ähnlich wie im Modell »Jung kauft Alt« (Kapitel 5.2) geht es um eine Nachfolge für alte Häuser, im GIMA-Modell aber als Verkauf an eine Genossenschaft.

Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass die Verwaltung von einzelnen Wohnungen und Einfamilienhäusern einen höheren Aufwand bezogen auf die Wohnfläche nach sich zieht als bei Mehrfamilienhäusern. Andererseits lässt sich so ungenutzter Wohnraum mobilisieren.

Den sozialen Verkauf von Wohnraum an eine Genossenschaft könnte man der Formel für unsichtbaren Wohnraum zufügen und zwischen V_1 für Mieter-Vermittlung und V_2 für Verkauf unterscheiden; die Formel würde erweitert zu 3U, 2V, 1W.

5.5 W Wohnen, flächensparend und flexibel

Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Mit dem flächensparenden und flexiblen Wohnen sind vor allem gemeinschaftliche Wohnformen gemeint. Insofern wird in erster Linie die soziale Dimension angesprochen; ergänzend können geeignete Rahmenbedingungen die Gründung von Wohnprojekten institutionell unterstützen. Eine entsprechende subjektive Bereitschaft, Räume mit anderen zu teilen, ist eine Voraussetzung für deren Zustandekommen.

Nicht jedes Haus eignet sich dafür, von daher sind die materiell-räumlichen Elemente sozialer Praktiken gefordert.

Die vorliegende Einordnung des sehr komplexen Gebietes gemeinschaftlichen Wohnens bietet nur eine grobe Abschätzung. So wurde hier die ökonomische Leistbarkeit im Vergleich zur sozialen als weniger relevant eingeschätzt, aber dies hängt vom konkreten Wohnprojekt ab, das durch seine Gestaltung der Mieten oder Genossenschaftsbeiträge einen Beitritt zum Wohnprojekt ökonomisch mehr oder weniger erleichtern kann. Auch die erforderlichen persönlichen Fähigkeiten als Element sozialer Praktik wurden hier als weniger einschlägig eingeschätzt als die materiellen Umstände, doch kann man das anders sehen: Wie in 3.1.1 diskutiert, können Fähigkeiten des Zusammenlebens trainiert werden, etwa in einer »Wohnschule« für Wohnprojekte (Nell/Ziefle 2018: 17f.).

Tabelle 9: Flächensparend und flexibel wohnen

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	Elemente sozialer Praktiken			Vier Dimensionen (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Flächensparend und flexibel Wohnen							
Wohnprojekt gründen	(x)	x	(x)	x	x	(x)	(x)
Räume miteinander teilen	x	(x)	(x)	(x)	x	(x)	(x)
Wohngemeinschaft gründen/ fördern	x	(x)	(x)	x	x		(x)
Senioren-WG & inklusive WG	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Belegungsvorgaben	x	x		(x)	x	x	(x)
Jokerzimmer (Variante: Schalträume)	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)
Jokerzimmer im Nachbarhaus	x	x	(x)	(x)	x	(x)	(x)
Clusterwohnen	x	x	x	x	x	(x)	(x)
Wohnpartnerportal		x	x	x	x	(x)	(x)
In kommunalen Wohnbauten Räume teilen	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Es ist unklar, wieviele Menschen in gemeinschaftlichen Wohnformen leben. Fedrowitz nannte 2016 in einer Zählung etwa 25.000 Personen in 550 Wohnprojekten, und nannte damals eine Gesamtmenge von 2.000 bis 3.000 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland (Fedrowitz 2016: 11), woraus sich eine Summe von 100.000 bis 140.000 Personen als grobe Abschätzung ergäbe; angesichts der dynamischen Entwicklung von Wohnprojekten liegt die Zahl inzwischen womöglich höher.

Es gibt zahlreiche Literatur zu gemeinschaftlichem Wohnen und zu Wohnprojekten, doch im Rahmen dieser Arbeit interessiert in erster Linie, ob und wie diese Wohnformen Fläche sparen, wozu gleich eine maßgebliche Arbeit vorgestellt wird. Als Aspekte flächensparenden Wohnens werden daher im Anschluss vor allem diejenigen angesprochen, die sich auf die Flächennutzung auswirken, wie Jokerzimmer oder Belegungsvorgaben.

Sparen Wohnprojekte Fläche?

Wohnprojekte sparen nicht automatisch Fläche, zeigt Schopp (2017). Sie befragt über 200 Bewohnerinnen von Wohnprojekten nach deren Pro-Kopf-Wohnfläche vor und nach dem Einzug und findet heraus, dass lediglich 25 % sich verkleinerten. Insofern können gemeinschaftliche Wohnformen in der vorliegenden Arbeit nicht pauschal als flächensparender Beitrag zur Wohnsuffizienz vorgeschlagen werden, sondern es muss genauer hingeschaut werden.

Die Erkenntnis hat die Autorin selbst überrascht und sie hat sich bislang nicht durchgesetzt. So findet man vielfach Literatur, wo angenommen wird, gemeinschaftliche Wohnformen sparten Wohnfläche: Zum Beispiel steht im »Nationalen Programm für nachhaltigen Konsum« der Bundesregierung, einen Nachhaltigkeitsbeitrag leisteten »Entscheidungen über die Wohnfläche, zum Beispiel in Gemeinschaftswohnprojekten aufgrund des demografischen Wandels, die einen wichtigen Hebel für weniger flächenintensive und damit umweltverträglichere Wohnweisen darstellen können« (BMU 2019: 51).

Eine entscheidende Erkenntns liefert Schopp auch bezüglich der Alterung von Wohnprojekten: Dort altert die Bewohnerschaft teilweise ebenso flächenverbrauchend wie in anderen traditionell strukturierten Wohngebieten, wo ältere Menschen nach Auszug der Kinder in der großen Wohnung bleiben. Das zeigt Schopp am Beispiel des Wohnprojektes Sargfabrik in Wien: »Die Sargfabrik wurde bereits 1993 bezogen und wies bei Erstbezug eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 32,0 m2 pro Person auf […]. Inzwischen sind 80 der vormals 100 Kinder aus dem Projekt ausgezogen, was zu einer Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche um 16,0 m2 im Durchschnitt geführt hat.« (Schopp 2017: 92f.). Konkret stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche also von 32 auf 48 Quadratmeter, sie erhöhte sich damit um die Hälfte.

Dabei half offenbar nicht der Umstand, dass es sich hier um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt handelt: »Bisher ist man in der Wissenschaft jedoch davon ausgegangen, dass ein Umzug innerhalb der Wohnprojekte leichter ist und daher die Wohnmobilität innerhalb des Projektes höher sein müsste als am freien Markt (Ginski et al., 2012: 64). Das Beispiel Sargfabrik zeigt jedoch auch, dass ein Umzug innerhalb des Projektes ebenso große Hindernisse aufzuweisen scheint, wie es ein Umzug am freien Markt mit sich bringt.« (Schopp 2017: 93).

Etwas flächensparender schneiden Clusterwohnungen ab, bei denen sich mehrere Menschen etwa eine große Küche teilen; doch auch bei diesen erhöhte sich bei der Mehrheit der Bewohnerinnen die Pro-Kopf-Wohnfläche mit Einzug ins Wohnprojekt. Grundsätzlich scheint es hier aber mehr Chancen für Flächensparen zu geben (Prytula et al. 2020).

Warum sich bei der Untersuchung von Schopp (2017) bei vielen Bewohnerinnen die Pro-Kopf-Wohnfläche vergrößerte, lässt sich bei Mehrpersonenhaushalten begründen, bei denen die Vergrößerung besonders deutlich war. So gibt es die Vermutung, dass viele Familien mit Kindern, die in ein Wohnprojekt ziehen, damit eine Wohnflächenvergrößerung nachholen, weil sie vorher trotz der Kinder noch in einer relativ kleinen Wohnung gelebt haben. Bestätigt wird das durch eine vom Autor dieser Zeilen vorgenommene stichprobenartige Prüfung der Einzeldaten von Schopp bei fünf Mehrpersonenhaushalten mit Kindern, bei denen sich die Haushaltsstruktur mit dem Umzug *nicht* verändert hat:

- Bei vieren davon gab es eine teils erhebliche Vergrößerung der Pro-Kopf-Wohnfläche (Wohnprojekt Spreefeld 11, Wohnprojekt Brot 3/4/5), nur bei einem nicht (Spreefeld 15).
- Zugleich liegt nach dem Umzug die absolute Pro-Kopf-Wohnfläche entweder ungefähr im nationalen Mittel oder darunter.

Neu gegründete Seniorenwohnprojekte können Flächen sparen, wie ein Beispiel aus Oldenburg zeigt: Im Wohnprojekt Hansaring wohnen Anfang 2022 acht Personen auf 664 Quadratmetern, inklusive 31 Quadratmeter Gemeinschaftswohnung (Hermann Klasen, mündliche Mitteilung 10.02.2022). Diese acht Menschen bewohnten vor ihrem Einzug 890 Quadratmeter Wohnfläche in fünf Häusern und einer Wohnung. Sie verringerten also ihre Wohnfläche mit dem Umzug ins Wohnprojekt um 226 Quadratmeter, also um ein Viertel. Anders gesagt haben sie über den Neubau hinaus zusätzlich 226 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen und damit unsichtbaren Wohnraum mobilisert. In den fünf Einfamilienhäusern und der Wohnung wohnen inzwischen zweiundzwanzig Personen.

Ein weiteres Forschungsprojekt zu Potenzialen gemeinschaftlichen Wohnens kam tendenziell zu positiveren Ergebnissen als Schopp, es scheint dort eher so, dass Wohnprojekte Fläche sparen: Ein BMBF-gefördertes Forschungsvorhaben untersuchte zehn Wohnprojekte, und bei diesen lag die Pro-Kopf-Wohnfläche unter dem Durchschnitt der jeweiligen Region sowie unter dem Bundesdurchschnitt (Henseling et al. 2018: 40). Jedoch unterschied sich der Flächenverbrauch je nach Projekt erheblich, bei manchen Wohnprojekten betrug er nur 26 Quadratmeter pro Person, bei anderen bis zu 46 Quadratmeter (inklusive Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen) (ebenda: 39). Im besonders flächensparenden Projekt gab es auch einige Wohngemeinschaften, »wodurch die Flächen von Küche, Bad, Flur usw. auf mehrere Personen aufgeteilt werden« (ebenda); das spricht für die Förderung von Wohngemeinschaften.

Sodann gehören zu den Wohnprojekten bei dieser Studie einige zu Trägern oder Projektpartnern, die typischerweise für »bescheidenere« Konzepte oder für einen bewussteren Umgang mit Fläche stehen, und zwar Mietshäuser Syndikat, Wogeno, Stiftung trias. So verband 2016 das Mietshäuser Syndikat 113 Hausprojekte mit 90.538 Quadratmetern Wohnfläche, auf denen damals 2.839 Personen wohnten; eine Pro-Kopf-Wohnfläche von knapp 32 Quadratmetern und damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von gut 46 Quadratmetern (Mietshäuser Syndikat 2017: 80). Inzwischen vereint das Mietshäuser Syndikat bereits 150 Hausprojekte, gibt aber in seinen Publikationen nicht mehr die Gesamtsumme der Wohnfläche und Personen an (Mietshäuser Syndikat 2021).

Schließlich besteht ein enormer Unterschied der Wohnprojekte im BMBF-geförderten Forschungsvorhaben zu den von Schopp (2017) untersuchten in der Be-

legung: es gibt in allen dort untersuchten keinen einzigen Ein-Personen-Haushalt, im Gegensatz zu den von Schopp betrachteten (ebenda: 40).

Trotz dieser Unterschiede berichten auch im BMBF-Projekt die Autoren von den älteren Wohnprojekten, dass »die zu Beginn des Projekts kinderreiche Bewohnerschaft deutlich abgenommen hat und sich die Wohnungsbelegung mittlerweile im unteren Bereich der Fallbeispielbandbreite befindet« (ebenda), es kommt also zum Remanenzeffekt.

Wie im obengenannten Beispiel des Wohnprojektes Sargfabrik kommt es also darauf an, wegen der Alterung für eine flächensparende Entwicklung von Beginn an spätere Flexibilität einzuplanen, etwa durch Belegungsvorgaben, Umzugskonzepte oder Schalträume und Jokerzimmer.

Exkurs: Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens

Heutige Wohnprojekte sparen nicht unbedingt Fläche, obwohl Menschen Räume teilen – dieses Forschungsergebnis von Schopp (2017) kann man mit der »Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens« erklären: In der gleichnamigen Publikation (Schmid et al. 2019) erklären die Autorinnen, dass zwar in den gemeinschaftlichen Wohnformen des 19. Jahrhunderts ökonomische Absichten im Vordergrund standen und diese daher flächensparend angelegt waren, aber im 20. Jahrhundert der politische Aspekt gemeinschaftlichen Wohnens wichtiger wurde und inzwischen der soziale Aspekt vorherrsche.

Heute also »ist gemeinschaftliches Wohnen nicht zwangsläufig billiger für die Bewohnerschaft als konventionelles Wohnen« (Scanlon 2019: 36f.), unter anderem, weil Kosten für die Gemeinschaft durch Verwaltung und Management der geteilten Flächen entstehen (ebenda), und durch die Vielfalt gemeinschaftlich genutzter Flächen wie in den von Schopp untersuchten Wohnprojekten. Wenn dann sogar Koch- und Putzservice an Angestellte delegiert wird, dann bedeutet Wohn- und Lebensraum zu teilen »für die hedonistische Nutzergruppe der Generation X, aber auch für jüngere Generationen nicht mehr Verzicht, sondern Mehrwert« (Schmid et al. 2019: 193), und teilweise ein Mehr an Fläche.

Das war in den frühen gemeinschaftlichen Wohnformen anders, etwa bei den Großwohneinheiten der Frühsozialisten, die dazu dienten, überfüllte und unhygienische Mietskasernen abzulösen (ebenda: 42). In der Familistère von 1859 im französischen Guise wohnten etwa 2.000 Personen, meist Arbeiter, in eigenen Zwei-bis-Drei-Zimmer-Wohnungen, und teilten sich Küchen und Nasszellen (ebenda: 52ff.). Flächensparend gebaut waren auch die frühen Ledigenheime und Boardinghäuser; diese entstanden mit der Industrialisierung für das Wohnen von Alleinstehenden, Ledigen, Witwen und Studierenden (ebenda: 56). In den ersten Ledigenheimen gab es als Privatraum lediglich Schlafkabinen, im Hamburger Ledigenheim Rehhoffstraße von 1913 maßen die Einzelzimmer nur acht Quadratmeter.

Im Ledigenheim Breslau von 1929 betrug die Wohnfläche pro Person etwas unter dreißig Quadratmeter, wobei der Anteil öffentlicher und kollektiver Flächen der Bewohner mit eingerechnet ist (ebenda: 56ff.). Bei etwas über dreißig Quadratmetern pro Kopf liegt das Boardinghaus Isokon Building in London von 1933; es ähnelt durch Dienstleistungen wie Putzen, Waschen und Essen einem Hotel und wendete sich an etwas mehr verdienende Berufstätige, während die Ledigenheime auch durch ihren sparsamen Umgang mit Fläche manchen Alleinstehenden das berufstätige Leben überhaupt erst möglich machten.

Auf einen ähnlichen Wert kommt das Kollektivhaus John Ericsonsgatan in Stockholm von 1935: In diesem Einküchenhaus gab es anstelle vieler familiärer Einzelküchen eine Großküche, die professionell betrieben wurde, und das Essen konnten die Bewohner wahlweise im Restaurant einnehmen oder über einen Speiseaufzug direkt in die Wohnung bringen lassen (ebenda: 97ff.). Das diente dem Ziel der Initiatorin Alva Myrdal, »die Doppelbelastung der schwedischen Frauen zu minimieren und neben der Hausarbeit die gesamte Familienarbeit zu professionalisieren« (ebenda). Darum gab es im selben Haus auch eine Kinderkrippe. Doch diese Angebote konnten und wollten sich die ursprünglich als Zielgruppe angesehenen Arbeiter nicht leisten, daher wohnten in diesem Einküchenhaus »überwiegend links orientierte Akademiker, Intellektuelle und Freischaffende« (ebenda).

Wohnwohlstand sah sechzig Jahre später noch großzügiger aus: Das 1993 initiierte Stockholmer Kollektivhaus Färdknäppen verfügt als gemeinschaftlich genutzte Räume unter anderem über Esszimmer, Wohnzimmer mit Bibliothek, Werkraum, Gästezimmer, Fotolabor, Sauna und Fitnessraum. Da summiert sich die Wohnfläche pro Person auf über sechzig Quadratmeter, wieder inklusive öffentliche und kollektive Flächen (ebenda: 212ff.).

Erst in jüngerer Zeit wächst in Wohnprojekten das Bewusstsein für Suffizienz, heißt es in der »Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens«, mit der Absicht, »den sich in der Wohlstandsgesellschaft ständig vergrößernden Wohnflächenkonsum pro Kopf und letztlich auch die steigenden Wohnkosten zu reduzieren (ebenda: 194). Dabei verweisen die Autorinnen auf Belegungsvorschriften, »welche die Anzahl Personen pro Wohnung in Relation zur Zimmerzahl festlegen« (ebenda; Blumer 2012, siehe unten) und auf Jokerzimmer, die helfen, »zu- oder abnehmenden Platzbedarf bei den privaten Wohnräumen besser zu koordinieren« (ebenda: 193; siehe unten).

Wohnprojekte: Fazit aus historischem Exkurs und Wohnflächenverbrauch

Aus der Geschichte gemeinschaftlichen Wohnens und aus den Erkenntnissen von Schopp folgt für die Untersuchung des Potenzials unsichtbaren Wohnraums bei Wohnprojekten:

- Die flächensparenden frühen Formen gemeinschaftlichen Wohnens gibt es noch heute, etwa Wohnheime für Alleinstehende wie Ledigenheime und Studentenwohnheime.
- Wohnprojekte sind nicht automatisch flächensparend, weil zusätzliche Gemeinschaftsflächen teilweise geringere Privatflächen ausgleichen oder sogar alles eingerechnet mehr Fläche pro Person verbraucht wird.
- Besonders kritisch ist die Alterung von Wohnprojekten, etwa durch den Auszug von Kindern – dadurch kann unsichtbarer Wohnraum entstehen, auf gleiche Weise wie bei anderen Wohnformen, etwa Einfamilienhäusern. Ein Gegenmittel sind flexible Wohnformen wie Schalträume und Jokerzimmer, dazu unten mehr.
- Zwar gehört der Neubau nicht zum Thema dieser Forschungsarbeit, trotzdem sei darauf hingewiesen, dass man die Erkenntnisse zum Wohnflächenverbrauch von Wohnprojekten auch dort für flächensparende Wohnformen nutzen kann: Bei Konzeptausschreibungen von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte kann man Vorgaben für niedrigen Flächenverbrauch machen; so zählt eine niedrige Pro-Kopf-Wohnfläche in Konstanz zu den Kriterien bei Konzeptverfahren für Baugemeinschaften (Konstanz 2018: 11f.). Man könnte auch ein flexibles Flächenkonzept einfordern, welches zeigt, wie auf das Altern der Bewohnerschaft reagiert wird (Suffizienzstrategien in Konzeptvergaben fordert Thümer 2019: 90f.).

Wohngemeinschaften (WGs)

In einer Befragung von 537 Personen in Köln im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes gaben 44 an, in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben – davon nannten 30 Personen eine WG in einer Wohnung, in diesem Fall die verbreiteteste gemeinschaftliche Wohnform (weitere 10 lebten gemeinschaftlich in einem Haus; Angaben nach Rump 2020: 50).

Ein Umzug in Wohngemeinschaften kann flächensparend wirken, doch um das nachzuprüfen, benötigt man wie bei Schopp einen Vorher-Nachher-Vergleich der Pro-Kopf-Wohnfläche. In dieser Arbeit werden WGs auch deswegen nicht vertieft untersucht, weil sie keine gemeinnützige Wohnform darstellen, wie in 2.3.2 diskutiert; wie dort dargelegt, können zahlungskräftige WGs sogar Personen durch Mietsteigerung vertreiben.

Exkurs: Co-Living, möblierte Apartments

Als kommerziell betriebene Wohngemeinschaften stellt das Co-Living eine Form gemeinschaftlichen Wohnens dar, das Elemente von heutigen WGs und Wohnprojekten aufgreift und das Gemeinschaftserlebnis als Dienstleistung anbietet. Damit

ähnelt das Konzept dem Co-Working, bei dem einzelne Arbeitsplätze oder sogar lediglich zeitweise verfügbare Schreibtische gemietet werden können, und man im Gebäude weitere bürotypische Gemeinschaftseinrichtungen dazubuchen kann, seien es Konferenz- und Besprechungsräume oder ein Café (Fuhrhop 2019: 60, 78).

Das Co-Living knüpft mit einem an Hotels erinnernden Service an die Tradition der Boardinghäuser an (Schmid et al. 2019: 272ff.). Es ist teilweise noch flächensparender und weist wahlweise in umgebauten Altbauten oder in eigens dafür errichteten Neubauten eine Wohnfläche von knapp über zwanzig Quadratmetern pro Kopf auf, wovon die Privaträume nur etwa zehn Quadratmeter umfassen (ebenda).

Die Mieten dafür liegen allerdings recht hoch, wenn man es auf die Fläche bezieht, so hoch, dass Vorwürfe von Mietwucher laut werden (siehe 2.3.2). Andererseits liegen ebenfalls die Kosten für Betrieb und Management hoch, auch wegen der schnell wechselnden Bewohnerschaft (Scanlon 2019: 37). Sofern Co-Living gewerblich betrieben wird, gehört es nicht zum Thema des unsichtbaren Wohnraums (siehe 2.3).

Es gibt allerdings viele verwandte Modelle zwischen Hotel und Wohnen: Während Co-Living und (heutige) Boardinghäuser dem gewerblichen Bereich zuzuordnen sind, finden sich mit wohnwirtschaftlichem Konzept möblierte Apartments, Mikroapartments und Studentenapartments (Jungk 2020: 4). In New York gibt es in den letzten Jahren so viele Anbieter verschiedener Formen geteilten Wohnraums (Co-Living oder auch »Shared Housing«), dass die Forschungs- und Bildungseinrichtung »Citizens Housing Planning Council« einen Leitfaden dazu herausgegeben hat, um die Anbieter zu beraten und die Wohnqualität zu erhöhen (Watson 2019).

Die Modelle unterscheiden sich nach Zielgruppe (Studierende oder Berufstätige), nach Umfang des Service (bis hin zum Hotelbetrieb) und Dauer des Aufenthalts (wenige Tage bis mehrere Jahre) (ebenda). Die Größe der Apartments liegt je nach Variante unter fünfundzwanzig oder über vierzig Quadratmeter (ebenda). Bei der Pro-Kopf-Wohnfläche sind allerdings mehr oder weniger große Gemeinschaftsflächen einzurechnen.

Insofern gehört das gewerbliche Wohnen durchaus zu flächensparenden Wohnformen. Es handelt sich aber durchweg um kommerzielle Modelle und nicht um Wohnfläche für gemeinnützige Zwecke. Es ist daher nicht die Aufgabe dieser Forschungsarbeit, Potenziale von Co-Living, Mikroapartments und anderen gewerblich betriebenen Wohnmodellen zu benennen.

Belegungsvorgaben

Eine erprobte Praktik, unsichtbaren Wohnraum zu erschließen beziehungsweise ihn gar nicht erst entstehen zu lassen, sind Belegungsvorgaben (Blumer 2012). In vielen Schweizer Wohnungsgenossenschaften gilt meist »Zimmerzahl = Zahl der

Bewohner plus 1« (Fuhrhop 2020: 201). Wer in eine solche Wohnungsgenossenschaft zieht, lässt sich auf diese Regel ein und unterschreibt einen entsprechenden Mietvertrag. »Wo Kinder ausziehen, bekommen die Eltern kleinere Wohnungen angeboten, am besten werden Umzugskosten übernommen und der Umzug organisiert« (ebenda).

Nach einer Untersuchung von 1.000 Schweizer gemeinnützigen Wohnbauträgern mit über 140.000 Wohnungen wenden etwa die Hälfte von ihnen Belegungsvorgaben an (Blumer 2012: 4). Da es sich vorwiegend um die größeren Unternehmen handelt, betrifft das etwa 100.000 Wohnungen. Die Vorgaben werden kontrolliert, wobei nicht immer ein Umzug die Folge ist: Manchmal kann ein Zuschlag auf die Miete gezahlt werden, in einigen Wohnungsgesellschaften wird der Verstoß nicht geahndet (ebenda: 33). Ansonsten aber wird oft eine Frist gesetzt und es wird Ersatz angeboten.

Da hiermit ein (interner) Umzug angestoßen wird, berührt sich dieses Instrument mit den Betrachtungen in 5.2. Angesichts der dort geschilderten Hemmnisse, zum Umzug zu motivieren, bieten sich Belegungsvorgaben als Lösung an.

Schalträume/Jokerzimmer

Um auf die persönlichen Wohnbiographien zu reagieren und schwankenden Raumbedarf zu erfüllen, gibt es flexibel zuzuordnende Räume. Dies können zumietbare Räume sein, die je nach persönlichem Bedarf von einzelnen Mieterinnen eines Wohnprojektes gemietet werden wie im schweizerischen »mehr als wohnen« (Mehr als Wohnen 2018: 32). In vielen Wohnprojekten vorzufinden sind sogenannte Jokerzimmer: »In Wohnprojekten wie Kalkbreite und Zwicky in Zürich sind einige Räume nicht fest einer Wohnung zugeordnet, sondern kommen je nach Bedarf dazu« (Fuhrhop 2019: 42).

Theoretisch werden die Räume dann an diejenigen vergeben, die sie benötigen, so dass ungenutzte Räume wieder genutzt werden und unsichtbarer Wohnraum verschwindet: »Die Hausbewohner beraten gemeinsam, wer wann mehr Platz braucht: Wo Kinder heranwachsen oder Menschen zusammenfinden, ziehen sie den »Wohnjoker« (ebenda).

Praktisch jedoch erfordert das Regeln für die Belegung dieser Räume. So berichtete die Vertreterin einer Wohnungsgesellschaft auf einem Online-Workshop des OptiWohn-Forschungsprojektes von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, wo der Schaltraum nie genutzt wurde, es also keine wechselnde Nutzung gab. Das gesamte Projekt hätten sie nach vielen Jahren in normale Wohnungen umgewandelt. Um zu erreichen, dass die flexiblen Räume genutzt werden, hätte es womöglich die oben geschilderten Belegungsvorgaben gebraucht, so dass die Bedürfnisse regelmäßig kontrolliert werden.

Zudem müssen im Einzelfall Angebot und Nachfrage zueinander passen. Das hängt auch davon ab, wieviele Parteien auf die flexiblen Räume zugreifen können: Jokerzimmer »liegen manchmal als Schalträume zwischen zwei Wohnungen, und man mauert eine der Türen zu, falls man das Zimmer der Nachbarwohnung zuschaltet. In anderen Häusern liegen die Jokerzimmer am Flur, der mehrere Wohnungen erschließt.« (Ebenda). Dann können drei bis fünf Parteien auf die Jokerzimmer zugreifen. Wenn die Jokerzimmer mit eigenem kleinen Bad und Küche ausgestattet sind, brauchen sie zwar mehr Fläche, können aber als zusätzliche Alternative für eine Person allein genutzt werden.

Eine ähnliche Option wären »Jokerzimmer« im Nachbarhaus; diese Idee wird bei der Untermiete (5.1) als Arbeitsraum im Nachbarhaus vorgestellt.

Potenzial flächensparenden und flexiblen Wohnens

Es wurde in diesem Abschnitt deutlich gemacht, dass gemeinschaftliches Wohnen nicht automatisch Fläche spart. Andererseits wurden verschiedene flächensparende Optionen beschrieben: In Wohnprojekten können Wohnformen wie Clusterwohnen oder WGs eingeführt werden, und die Bewohnerinnen sich selbst Belegungsvorgaben machen nach schweizer Vorbild, und das ist ebenfalls in Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften möglich (vergleich 5.2). Außerdem können (auch in Kombination mit Belegungsvorgaben) Jokerzimmer und Schalträume helfen, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Auch hier wird trotz der fehlenden vertieften Analyse eine grobe Abschätzung aufgestellt, diese beträgt 10.000 Wohnungen und komplettiert damit die Potenzialabschätzungen.

6 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums

6.1 Potenzialabschätzung »Wohnen für Hilfe« gemessen an Ergebnissen der Fallstudie und vermiedenen Folgeschäden

»Wohnen für Hilfe« ist ein soziales Programm, um Wohnwünsche zu erfüllen, doch sein »Nebeneffekt«, unsichtbaren Wohnraum zu erschließen, wird in dieser Arbeit als Hauptsache behandelt. Den Wert des erschlossenen unsichtbaren Wohnraums zu beziffern, kann klären, inwiefern es sich lohnt, in seine Erschließung zu investieren. Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« wurde in der Fallstudie wie folgt beziffert: Mit diesem Modell könnten in Deutschland bis zu 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr geschaffen werden. Wert und Bedeutung dieses Wohnraums gilt es nun zu bewerten, und das erfolgt entsprechend der Nachaligkeitskriterien (Kapitel 2) aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht. Dabei erfolgt auch eine Gegenbetrachtung des erforderlichen Aufwands, um das Potenzial durch »Wohnen für Hilfe« auszuschöpfen.

Ökonomische Bewertung des vermiedenen Neubaus

Die annähernd 30.000 Wohnraumnehmerinnen, die mittels »Wohnen für Hilfe« in privaten Haushalten unterkommen könnten, wohnen derzeit andernorts. Als erste Einschätzung der dadurch entstehenden Opportunitätskosten kann man dies mit den Kosten des Neubaus von Wohnheimen für Studierende und Auszubildende bewerten, analog zu den in 2.1.1 genannten Beträgen vor allem für das Hamburger Neubauprogramm. Dieses kommt auf etwa 100.000 Euro je Wohnheimplatz, das bedeutet als erstes Zwischenergebnis: Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland entspricht Opportunitätskosten von etwa 3 Milliarden Euro als vermiedener Neubau von Wohnheimen, zuzüglich Grundstückskosten sowie anteilige Personalkosten der Bauabteilungen der Studierendenwerke.

Vertiefter wurden die Opportunitätskosten in 2.1 anhand einer Kostenbetrachtung des Wohnungsmarktes analysiert. Daraus ergeben sich in mehreren Stufen folgende Bewertungen auf Grundlage von 35-Quadratmeter-Appartments, bemessen an den in Metropolen wie Hamburg und Berlin üblichen Preisen.

Ökonomische Bewertung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland mit bis zu 30.000 untergebrachten Wohnraumnehmerinnen:

- Neubaukosten von etwa 130.000 Euro entsprechen 3,9 Milliarden Euro vermiedenem Neubau von Wohnraum (Bau und Grundstück).
- Finanzierung und Bewirtschaftung über eine Lebensdauer der Neubauten von fünfzig Jahren verursachen zusätzlich etwa 6,6 Milliarden Euro Kosten.[1]
- Auf dem privaten Wohnungsmarkt würden gewerbliche Vermieter in diesem Zeitraum außerdem etwa 6 Milliarden Euro Gewinne abschöpfen.[2]
  Sofern die Wohnungen und Häuser in neuen Baugebieten entstehen, folgen daraus Kosten der Infrastruktur. Da hierfür in 2.1 Kosten *je Wohnung* berechnet wurden (also nicht wie oben *je Quadratmeter* und danach auf 35 Quadratmeter hochgerechnet), und in Deutschland fast exakt 2 Personen je Haushalt wohnen, gehen wir für die Abschätzung von 15.000 vermiedenen Wohnungen in neuen Baugebieten aus. Dementsprechend gilt:
- Durch »Wohnen für Hilfe« vermeidbare Baugebiete ersparen etwa 1,85 Milliarden Euro Kosten für Planung und Erschließung. Wie in 2.1 erörtert, kann man zwar aus Sicht der Kommunen die erhofften Verkaufserlöse von Grundstücken gegenrechnen; analog zum Beispiel Freiburg Dietenbach verblieben 100 – 130 Millionen Euro Kosten. Zum einen handelt es sich dabei jedoch um erhoffte Erlöse, nicht um Ist-Zahlen, da wie geschildert verlässliche Kostenbetrachtungen von Baugebieten im Sinne einer Endabrechnung fehlen. Zum anderen würden die anderen gut 1,3 Milliarden Euro nicht verschwinden, sondern über Projektentwickler auf die oben dargelegten Kosten und Mieten umgelegt. Die vermiedenen Planungs- und Erschließungskosten betragen so oder so 1,85 Milliarden Euro.
- Zu all dem ergänzen sich zu beziffernde Infrastukturfolgekosten für innere Erschließung (insbesondere Straßen), leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Gas, Strom), soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) und Grünflächen (Ausgleichsflächen, Grünflächen, Spielplätze) (Dittrich-Wesbuer et al. 2008: 21).

---

1 Beim alternativ untersuchten Wohnen in privaten Haushalten ist davon auszugehen, dass die Immobilien in der Regel bereits finanziert sind; oft wurden die Häuser bereits mehrfach vererbt. Als Gegenstück zu den Bewirtschaftungskosten könnte man die Organisation der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« betrachten, dazu folgt weiter unten eine Gegenrechnung.

2 Sofern neben der Hilfe eine (verringerte) Untermiete gezahlt wird (je nach Modell, wie in 3.1 dargelegt), würde ein Teil dieses Betrags an die privaten Wohnraumgeberinnen fließen.

Gegenrechnung

Die oben abgeschätzten Opportunitätskosten ließen sich mit einer Ausnutzung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« vermeiden: Die Potenzialabschätzung in 4.2.5 ergab, dass in Deutschland bis zu 30.000 Wohnpaare jährlich vermittelt werden könnten. Doch das erfordert Personal, wobei wir hier davon ausgehen, dass eine Vollzeit-Vermittlungsperson nicht 80 Wohnpaare vermittelt, wie in Brüssel oder Köln, sondern lediglich etwa 30, wie in Großbritannien (entsprechend 4.1.1). Der Grund ist zum einen eine vorsichtige Herangehensweise, zum anderen soll das gebührenfinanzierte und sich selbst tragende britische Modell später Teil einer Handlungsempfehlung werden. Bei etwa 30 Vermittlungen pro Jahr ergibt sich daher eine Zwischensumme von 1.000 erforderlichen Vollzeitstellen.

Aber wie in Kapitel 4 ausgeführt liegt die durchschnittliche Dauer der Wohnpartnerschaften bei etwas über 14 Monaten, dementsprechend verringert sich die Zahl und es erfordert etwa 850 Vollzeitstellen, um das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« auszuschöpfen. Zusätzlich wären jedoch Stellen für ein fachliches Netzwerk sinnvoll: Im belgischen 1Toit2Ages werden etwa 0,5 der 7 Vollzeitstellen für die Koordination des Netzwerks aufgewendet (Claire de Kerautem, 17.09.2019). Dementsprechend dürfte sich bei vorsichtiger Schätzung die Gesamtzahl des erforderlichen Personals durch jeweilige lokale und regionale oder bundesweite Organisations- und Netzwerkstellen auf etwa 100 zusätzliche Stellen belaufen, sehr großzügig geschätzt benötigt das Modell für die komplette Ausschöpfung seines Potenzials insgesamt etwa 1.000 Vollzeitstellen.

Das entspricht einem Finanzaufwand von bis zu 55.000 Euro Personalkosten pro Stelle (das wird in 7.1.2 vertieft), das wären rund 55 Millionen Euro jährlich. Dazu kämen Büro- und Marketingkosten, die davon abhängen, auf wieviele Vermittlungsorte sich die 1.000 Vollzeitstellen verteilen, denn in Großstädten können größere Büros kostengünstig arbeiten. Dennoch wird für diese Abschätzung der Wert von bis zu 25.000 Euro je Person angenommen, denn den Einsparungen in größeren Büros steht der Büro- und Materialaufwand für die zusätzlichen Netzwerkstellen entgegen. Es wären dementsprechend bis zu weiteren gut 25 Millionen Euro jährlich erforderlich. Daraus folgt: *Es wären 1.000 Vollzeitstellen und jährliche Kosten von 80 Millionen Euro erforderlich, um das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland auszuschöpfen und an die 30.000 Menschen nach diesem Modell in Wohnpartnerschaften zu vermitteln und mit unsichtbarem Wohnraum zu versorgen.*

Die Lebensdauer der ansonsten erforderlichen Neubauten wurde oben mit fünfzig Jahren angesetzt (auch wenn dafür die Kosten höher liegen, wenn man eine grundlegende Erneuerung technischer Anlagen nach dreißig Jahren berücksichtigt). Dementsprechend fielen Gesamtkosten von 4 Milliarden Euro über die gesamten fünfzig Jahre an.

Man kann dies als eine Verschiebung betrachten: Anstatt Neubau, dessen Finanzierung und Bewirtschaftung mit 10,5 Milliarden zu finanzieren (und eventuelle Gewinne von Vermietern in Höhe von 6 Milliarden Euro) sowie bei neuen Baugebieten zusätzlichen 1,85 Milliarden Euro für Planung und Erschließung, gehen 4 Milliarden Euro vorwiegend in das Personal der Wohnraumvermittlung.

Erforderlich wäre allerdings eine Anschubfinanzierung zum Aufbau der 1.000 Stellen: Je Vollzeitstelle wären zwei Jahre Aufbauphase (entsprechend Kapitel 4.3) mit Kosten von 160.000 Euro zu finanzieren. Insgesamt beläuft sich die nötige Anschubfinanzierung für das Modell »Wohnen für Hilfe« also auf etwa 160 Millionen Euro. In Anbetracht der erheblichen Opportunitätskosten des Neubaus stellt sich dies als günstige Investition dar.

Ökologische Bewertung des vermiedenen Neubaus

Wie gesagt könnten durch das Modell »Wohnen für Hilfe« bis zu 30.000 Personen mit Wohnraum versorgt werden. Durchschnittlich leben in Deutschland zwei Personen in einem Haushalt (siehe Kapitel 1.1); nehmen wir also auch hier vereinfacht an, durch »Wohnen für Hilfe« wären 15.000 Wohnungen ersetzt worden. 2020 gab es insgesamt 273.769 Baufertigstellungen von Wohnraum in neu errichteten Gebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden/ohne Umbau) (Statistisches Bundesamt 2021c). Somit hätte jeder zwanzigste Wohnungsneubau durch Ausschöpfung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« vermieden werden können (etwa 5,5 Prozent).

Ökologisch bedeutet das entsprechend der in 2.1.2 abgeschätzten Klimaschäden des Bauens, das von diesen Umweltfolgen etwa 5,5 Prozent hätten vermieden werden können:

- Nach der vorsichtigsten Abschätzung hätte allein »Wohnen für Hilfe« ein bis zwei Millionen Tonnen Treibhausgase (CO_2-Äquivalente) verhindert.
- Wenn man die oberen Schätzwerte summiert, wären durch »Wohnen für Hilfe« über vier Millionen Tonnen CO_2-Äquivalent vermieden worden.

  Darüber hinaus vermeidet die Nutzung des unsichtbaren Wohnraums weitere ökologische Folgeprobleme, die in 2.1.2 geschildert wurden.

  Als Gegenüberlegung muss man betrachten, ob es Umweltschäden mit sich bringt, wenn »Wohnen für Hilfe« wie skizziert ausgebaut wird. Der Aufbau von 1.000 Vermittlungsstellen hätte die Gründung von Büros zur Folge mit entsprechendem Platzbedarf. Im Vergleich zu den 30.000 Personen, die dadurch mit Wohnraum versorgt werden, scheint dies jedoch im Rahmen der vorliegenden Abschätzungen vernachlässigbar. Zudem dürfte in manchen Fällen ein Haus oder eine Wohnung umgebaut werden, um »Wohnen für Hilfe« einfacher durchführen zu können, mehr dazu in 5.3; auch hier jedoch sind die Umwelt-

schäden durch den Aufwand an Material und Energie nahezu vernachlässigbar, wenn man dies mit den hohen Klima- und Umweltschäden des vermiedenen Neubaus vergleicht.

Soziale Bewertung des vermiedenen Neubaus

Modelle wie »Wohnen für Hilfe« sind soziale Programme, die Wohnwünsche erfüllen helfen, von daher ergeben sich die sozialen Vorteile von selbst, sie bilden den Kern dieser Konzepte. Allgemein gesagt dient die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums dazu, Einsamkeit zu vermeiden und Generationen zusammenzubringen. Das vermeidet vielfältige soziale Probleme, die Neubau mit sich bringt, und die in 2.1.3 geschildert wurden: Einsamkeit, soziale Spaltung, städtebauliche Ödnis, Leerstand und Abriss.

Damit die Konzepte für den unsichtbaren Wohnraum sich auf die sozialen Vorteile konzentrieren, ist es wichtig, an dieser Stelle zu betonen, dass es aus Sicht dieser Arbeit ausschließlich um Angebote geht, die freiwillig angenommen werden, wie zu Beginn in 2.3.2 ausgeführt. Es sollen Wohnwünsche erfüllt werden. Es geht hier also nicht um Personen, die allein auf großer Wohnfläche wohnen und dies nicht ändern möchten oder können; diese Arbeit konzentriert sich auf Angebote für diejenigen, die grundsätzlich offen für andere Möglichkeiten sind. Wie die Fallstudie gezeigt hat, gibt es bereits viel zu tun, um diese freiwilligen Angebote aufzubauen. Es ist daher im Sinne von Handlungsempfehlungen irrelevant, wieviele Menschen solche Angebote nicht annehmen möchten, und es besteht die Gefahr, dass der Ruf der Wohnwünsche-Angebote leidet, wenn deren Freiwilligkeit nicht eindeutig festgelegt wird.

6.2 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums und Antworten auf die Forschungsfragen

Die fehlende Forschung und die noch wenig etablierten Werkzeuge und Wohnpraktiken erlauben es nicht, das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums vertieft zu analysieren und zu bewerten. Trotz der geringen Datenlage wird nachfolgend eine grobe Abschätzung vorgenommen: Zum einen wird dadurch eine vorläufige Antwort auf die erste Forschungsfrage gegeben und das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums umrissen. Zum anderen bildet eine solche Abschätzung eine Voraussetzung, um eine Betrachtung der gesamten Wohnungswirtschaft als Kreislaufwirtschaft anzustellen (sie folgt in 6.3).

Die Potenziale einzelner Bereiche des unsichtbaren Wohnraums werden, entsprechend der Struktur dieser Arbeit, auf folgende Weise abgeschätzt:

- Bei »Wohnen für Hilfe« wird das ermittelte Potenzial aus der Potenzialabschätzung der Fallstudie als Grundlage genommen. Das dort genannte Potenzial von bis zu 30.000 Personen wird in 15.000 Wohnungen übersetzt.

Zu den übrigen Praktiken werden entsprechend der Kurzfallstudien provisorische Annahmen getroffen, bis weitere Forschung vorliegt:

- So wurde die Abschätzung von 10.000 zusätzlichen Untermiet-Wohnungen in 5.1 mit Blick auf das Potenzial der »Untermiete« bei »Wohnen für Hilfe« getroffen.
- Durch Umzüge und Wohnungstausch könnten 10.000 Wohnungen freiwerden. Angesichts sehr vereinzelter Erfolge von Teilmaßnahmen stützt sich die Annahme vor allem darauf, Umzüge innerhalb von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften zu erleichtern und anzuregen.
- Die Abschätzung von 10.000 Wohnungen, die durch Alternativneubauten freiwerden (in 5.2), geht einher mit der Annahme des Neubaus von 30.000 Seniorenwohnungen.
- Eine stärkere Verbreitung des Modells »Jung kauft Alt« würde Umzüge der ehemaligen Eigentümerinnen anregen, durch die 5.000 Wohnungen freiwerden.
- Das Potential von Wohnungsteilung als Form des Umbaus, die Wohnraum nutzbar macht, wird wie in 5.3 ausgeführt in Anlehnung an Kenkmann (2019) mit 25.000 Wohnungen angesetzt. Man könnte es alternativ im Sinne des statistischen Bundesamtes der Wohnraumfertigstellung im Bestand zuordnen, doch scheint hier der Aspekt der Baumaßnahme geringer zu wiegen.
- Zur sozialen Wohnraumvermittlung wurden in 5.4 Überlegungen angestellt und es entstand eine Abschätzung von 16.000 Wohnungen. Sie wird wie alle folgenden Zahlen auf 5.000er-Schritte gerundet, also auf 15.000.
- Die in 5.5 vorgenommene Schätzung des Flächenspar-Potentials gemeinschaftlicher und flexibler Wohnformen stützt sich auf Instrumente wie Belegungsvorgaben sowie die Nutzung von Schalträumen und Jokerzimmern.

Abschätzung der Potenziale des unsichtbaren Wohnraums:

U_1 Wohnen für Hilfe	15.000 Wohnungen
U_1 andere Formen der Untermiete	10.000 Wohnungen
U_2 Umzüge allgemein	10.000 Wohnungen
U_2 Umzüge durch Alternativwohnungen	10.000 Wohnungen
U_2 Umzüge »Jung kauft Alt«	5.000 Wohnungen
U_3 Umbau	25.000 Wohnungen
V Soziale Wohnraumvermittlung	15.000 Wohnungen
W Flächensparen in Wohnprojekten	10.000 Wohnungen
Summe	100.000 Wohnungen

Antworten auf die Forschungsfragen

Als Antwort auf die erste Forschungsfrage wird das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums mit bis zu 100.000 Wohnungen pro Jahr beziffert. Die sicherste Grundlage für diese Abschätzung liefert die Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« aus Kapitel 4, während es bei den anderen diskutierten flächensparenden Wohnpraktiken weiterer Forschung bedarf.

Das gilt ebenso für die Erfolgsfaktoren und Hemmnisse (zweite Forschungsfrage): In der Fallstudie wurde deutlich, wie wichtig eine professionelle Vermittlung bei »Wohnen für Hilfe« wäre, um das Potenzial dieses Modells auszuschöpfen, mithilfe fachlicher Qualität, begleitet von fachlichen Netzwerken (4.2.5). Das kann man tendenziell auf den gesamten unsichtbaren Wohnraum übertragen – insbesondere beim bereits erprobten Modell der sozialen Wohnraumvermittlung scheint ein professionelles Modell wie in Karlsruhe geeignet, es bundesweit anzuwenden, aber in den einzelnen Betrachtungen wurde auch bei anderen Wohnpraktiken wie Umzugsförderung deutlich, dass solche Modelle professionalisiert werden müssen. Darüber hinaus kann lokale Vernetzung hilfreich sein (4.6.2). Dagegen scheint die Gründung von Wohnraumagenturen vor allem dann sinnvoll, wenn zugleich oder vorher die einzelnen Modelle erfolgreich eingeführt werden oder wurden.

Das gehört bereits zur Antwort auf die dritte Forschungsfrage: Wie sich der unsichtbare Wohnraum besser erschließen lässt, wurde vertieft am Beispiel von »Wohnen für Hilfe« untersucht. Dafür wird unten bei den Handlungsempfehlungen in 7.1 ein Finanzierungsmodell vorgestellt. Für den gesamten unsichtbaren Wohnraum werden in Kapitel 7.2 Handlungsempfehlungen vorgestellt für die Organisation eines Beratungsmodells, was über »Wohnen für Hilfe« hinausgeht, Modelle wie die soziale Wohnraumvermittlung einschließt und an etablierte Energieberatung andockt.

Hinweis auf Wohnraumpotenziale: Platz für ukrainische Flüchtlinge

Einen Hinweis auf die Reserven an Wohnraum in vorhandenen Gebäuden liefert die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen 2022. Zahlreiche lokale und überregionale Initiativen sammelten Angebote für Unterkünfte. Allein das Onlineportal »Unterkunft Ukraine« meldete Anfang April 360.000 angebotene Schlafplätze (Unterkunft Ukraine 2022). Tatsächlich dürfte eine ähnlich große Zahl privat untergebracht worden sein: Eine Befragung von knapp zweitausend Flüchtlingen in den letzten Märztagen ergab, dass 24 Prozent bei Freunden untergebracht waren, 19 Prozent bei Verwandten und 22 Prozent in weiteren privaten Unterkünften, also knapp zwei Drittel in verschiedener Form privat in vorhandenen Wohnungen

(BMI 2022: 22). Zu diesem Zeitpunkt waren bereits über 300.000 Flüchtlinge aus der Ukraine registriert und darüber hinaus eine unbekannte Zahl unregistriert in Deutschland. Sollten von ihnen etwa zwei Drittel privat untergekommen sein, dürfte es sich also um mindestens etwa 200.000 Personen handeln.

Zwar ist nicht bekannt, welcher Art die angebotenen Schlafplätze bei »Unterkunft Ukraine« sind, ebensowenig wie die Art der tatsächlichen Unterbringungen: Es wird sich teilweise nur um zeitlich begrenzt verfügbare Schlafplätze ohne eigenen Raum handeln, oder um nur zeitweise freigemachte Räume. Aber teilweise wird es auch um mehrere Räume bis hin zu Einliegerwohnungen gehen, kurzum: es dürfte sehr wahrscheinlich sein, dass in dieser Notsituation aus Hilfsbereitschaft heraus unsichtbarer Wohnraum mobilisiert wurde. Die Dimension sowohl der Angebote als auch der mutmaßlichen tatsächlichen Unterbringung bestätigt das Ergebnis der vorliegenden Arbeit, dass Wohnraum im sechsstelligen Bereich verfügbar gemacht werden kann aus den Reserven vorhander Gebäude heraus.

Es stellte sich jedoch auch heraus, wie aufwändig die Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern des Wohnraums ist. So meldete »Unterkunft Ukraine« Mitte Mai, dass 32.000 Geflüchtete über sie ein Angebot erhalten hätten (Unterkunft Ukraine 2022), was einerseits eine beeindruckend hohe Zahl ist im Vergleich zu anderen Beispielen von Wohnraumvermittlung, andererseits niedrig erscheint im Vergleich zu den 360.000 vorliegenden Angeboten. Auch ein lokales Beispiel bestätigt den hohen Aufwand: In Potsdam gingen bei der Stadtverwaltung bis Anfang April 600 Wohnraumangebote ein, doch es hakt an der Vermittlung, angefangen von der Sichtung der Angebote bis hin zur eigentlichen Vermittlung zwischen Wohnraumanbietern und den Geflüchteten (MAZ 2022a). Schließlich übertrug die Stadt die Aufgabe der Wohnraumvermittlung an die Arbeiterwohlfahrt AWO, die dafür 30 ehrenamtliche Helferinnen schulte (ebenda). Außerdem wurde ein Online-Tool gestartet, um die Angebote und Nachfragen aufeinander abzustimmen (MAZ 2022b). Auch diese Beobachtungen stärken das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung, dass die Mobilisierung des unsichtbaren Wohnraums professionelle Strukturen benötigt (in die dann natürlich auch ehrenamtliche Hilfe einfließen kann).

6.3 Wohnraum schaffen nach der Wohnwende

6.3.1 Abschätzung klima- und flächenschonender Wohnraumbereitstellung

Im Folgenden wird gezeigt, wie die derzeit jährlich etwa 300.000 Wohnungsfertigstellungen in Deutschland weitgehend im Bestand geschaffen werden können, und für den Bereich des verbleibenden Neubaus durch sanftere, weniger umweltschädi-

gende Varianten. Es handelt sich um eine grobe Abschätzung, denn es fehlen Daten und es fehlt an Forschung.

Grundlage ist für Umbau und Leerstandsvermeidung die aus anderen Quellen übernommene Schätzung aus Kapitel 2.2.1. Die Teilbereiche des unsichtbaren Wohnraums wurden oben ermittelt, als Ergebnis der Fallstudie und der Kurzfallstudien. Dazu kommen folgende Abschätzungen für weitere Bereiche, insbesondere verbleibenden Neubau.

- Neu errichtet würden 10.000 Wohnungen in flächenschonenden Bauweisen wie Baulücken, Brachflächen und ehemaligen Industrieflächen (Konversion).
- Außerdem werden 30.000 barrierefreie, kleine Wohnungen angesetzt, die als Alternativneubauten Umzüge ermöglichen (siehe 5.3.2) und in deren Folge ein zusätzliches Volumen von 10.000 Wohnungen im Bestand frei wird (diese erscheinen im Bereich unsichtbaren Wohnraums als U_2 Umzüge wegen Alternativwohnungen).

Somit ergibt sich die in Abbildung 29 dargestellte Verteilung.

Abbildung 29: Abschätzung klima- und flächenschonender Wohnraumbereitstellung

Baufertigstellungen von Wohnungen		
1. In Neubauten		
Aufstocken von Wohnbauten	25.000 Wohnungen	
Aufstocken von Bürobauten	10.000 Wohnungen	
Aufstocken Supermärkte u.ä.	5.000 Wohnungen	
Anbauten	5.000 Wohnungen	
Baulücken, Brachflächen, Konversion	10.000 Wohnungen	
Seniorenwohnungen/Alternativneubau	30.000 Wohnungen	
Zwischensumme		*85.000 Wohnungen*
2. In Bestandsbauten		
Umbau (wie bisher)	30.000 Wohnungen	
Ausbau (Dachgeschosse)	10.000 Wohnungen	
Umnutzung (Büro zu Wohnraum)	15.000 Wohnungen	
Zwischensumme		*55.000 Wohnungen*
Summe Baufertigstellungen		*140.000 Wohnungen*

3. Wohnraum in ehemaligem Leerstand und unsichtbarem Wohnraum		
Leerstand		
Leerstand regional	25.000 Wohnungen	
Leerstand Zweckentfremdung	10.000 Wohnungen	
Leerstand weitere Werkzeuge	10.000 Wohnungen	
Bisherige Zweit-(Dritt-)Wohnungen	15.000 Wohnungen	
Zwischensumme		*60.000 Wohnungen*
4. Unsichtbarer Wohnraum (aus 5.4):		
U_1 Wohnen für Hilfe	15.000 Wohnungen	
U_1 andere Formen der Untermiete	10.000 Wohnungen	
U_2 Umzüge allgemein	10.000 Wohnungen	
U_2 Umzüge wg. Alternativwohnungen	10.000 Wohnungen	
U_2 Umzüge »Jung kauft Alt«	5.000 Wohnungen	
U_3 Umbau (Wohnungsteilung)	25.000 Wohnungen	
V Soziale Wohnraumvermittlung	15.000 Wohnungen	
W Flächensparen in Wohnprojekten	10.000 Wohnungen	
Zwischensumme		*100.000 Wohnungen*
Summe Leerstand/Unsichtbarer Wohnraum		*160.000 Wohnungen*
Gesamt		**300.000 Wohnungen**

6.3.2 Auswirkung auf Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Es ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich abzuschätzen, wie sich die beschriebene Transformation zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens auf Beschäftigung und Umsatz auswirken würde. Einige Hinweise werden jedoch gegeben. Dabei sind folgende Entwicklungen absehbar.

Durch weniger Neubau gäbe es weniger Beschäftigte, während durch mehr Umbau Stellen geschaffen werden. Wie erwähnt dominieren bei den Investitionen im deutschen Wohnungsbau bereits jetzt diejenigen in den Wohnungsbestand und betrugen 69 Prozent im Jahr 2019 (BBSR 2020c: 30). Es ist jedoch nicht ersichtlich, welchen Anteil Umbau und Wohnungsbestand an der Beschäftigung einnehmen. So beträgt die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe 2 bis 2,5 Millionen Personen, der größte Teil mit 1,1 bis 1,5 Millionen entfällt auf das Ausbaugewerbe (Statistisches Bundesamt 2021a, BBSR 2020d: 4). Allerdings werden große Betriebe statistisch überrepräsentiert, was vermutlich grade diejenigen betrifft, die sich eher auf Neubau spezialisiert haben, während beim Umbau tendenziell das Handwerk und dort

auch kleinere Betriebe stärker vertreten sind; so heißt es beim BBSR bezüglich des Ausbaugewerbes, bei »Bauträgern und beim Ausbaugewerbe hingegen sind die Angaben der Fachstatistik nur bruchstückhaft. Ursache hierfür ist die Beschränkung der Datenerfassung auf den üblichen Berichtskreis größerer Betriebe mit mindestens 10 Beschäftigten. Allein im Ausbaugewerbe bleiben 2017 gut 227.000 Betriebe (mehr als 90 % aller Betriebe dieses Bereichs) mit ihren Beschäftigten außer Betracht. Dadurch werden das Niveau und die Struktur der Beschäftigung im Baugewerbe verzerrt wiedergegeben.« (BBSR 2019b).

Manche Quellen sehen einen positiven Beschäftigungseffekt durch mehr Sanierung und Gebäudesanierung im Handwerk; einen Überblick von Untersuchungen gibt der NABU (NABU 2014). Insofern scheint es realistisch, dass die in der Abschätzung deutlich ausgeweiteten Maßnahmen des Umbaus und Ausbaus mehr Arbeitsplätze schaffen, als in diesem Bereich durch weniger Neubau verloren gingen.

Darüber hinaus gilt es denjenigen Bereich zu betrachten, der (anstatt durch Neubau) durch neue Nutzung von Leerstand und unsichtbarem Wohnraum entstünde. Auch hier kann teilweise wie geschildert Umbau in geringerem Maße erforderlich sein. Es gäbe in diesem Bereich aber weniger Beschäftigte durch Neubau, dafür jedoch andere, neue Tätigkeitsgebiete: Mehr Beschäftigte ergäben sich bei der Ermittlung und Verfolgung von Leerstand, etwa durch Leerstandsmanager und Innenstadtmanager. Dazu kommen neue Stellen bei der Vermittlung von unsichtbarem Wohnraum durch Modelle wie »Wohnen für Hilfe«; hierfür wurde oben ein Potenzial von 1.000 Vollzeitstellen geschätzt. Ein tendenziell höherer Personalaufwand je geschaffener Wohnung ergibt sich wie beschrieben bei der sozialen Wohnraumvermittlung. Dazu kommen Orientierungsberatungen zu den anderen Bereichen wie Umzug und Wohnprojekte.

Zusammenfassend ist auf der bisherigen Datengrundlage nicht abschließend zu beurteilen, wie sich die Beschäftigung durch das Modell einer Wohnkonsistenz verändern würde. Aufgrund der Analyse spricht jedoch manches dafür, dass dies nicht mit einem Verlust von Arbeitsplätzen einherginge, sondern mit einer Verlagerung: Weniger Beschäftigung bei Neubau, mehr Beschäftigung bei Umbau und bei der Vermittlung von Wohnraum. Es würden also vermutlich Arbeitsplätze im bauindustriellen Bereich wegfallen, aber Arbeitsplätze im Bauhandwerk geschaffen, sowie neue Berufsfelder in sozialer Vermittlung von Wohnraum entstehen.

7 Fazit und Ausblick: Unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen

7.1 Handlungsempfehlungen »Wohnen für Hilfe«

7.1.1 Fachliche Netzwerke

Es wurde bereits deutlich, was ein fachliches Netzwerk leisten kann, um die Arbeit der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« zu verbessern; ein Netzwerk wurde in 4.6 als wichtige Ergänzung und Förderung von Professionalisierung angesehen. Dabei diente in 4.1.2 das britische Homeshare UK-Netzwerk als Beispiel: Es erstellt lokale Bedarfsanalysen, betreut die Vermittlungsorganisationen, evaluiert ihre Arbeit und vieles mehr. Nicht zuletzt erstellt es einen umfassenden Homeshare-Leitfaden, den Good Practice Guide (Homeshare UK 2016).

Auch bei verwandten Themen kann man den Nutzen von fachlichen Netzwerken erkennen, etwa bei der sozialen Wohnraumvermittlung mit dem Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg. Dieses wurde in 5.4. geschildert; auch dieses Netzwerk erstellte einen Leitfaden für Gründung und Arbeit einzelner Beratungsstellen (Raumteiler 2019b).

Das Verhältnis zwischen Netzwerk und Vermittlungsstelle wird in Abbildung 30 verdeutlicht: Es ergänzt die Beziehung zwischen Vermittlungsstelle und Wohnpartnerinnen aus Abbildung 10 und es zeigt, warum in dieser Arbeit das fachliche Netzwerk auch als vertikales Netzwerk bezeichnet wird. Auf der Ebene der Vermittlungsstellen wird eine lokale Vernetzung angedeutet, wie sie in 4.1 und 4.5 untersucht wurde.

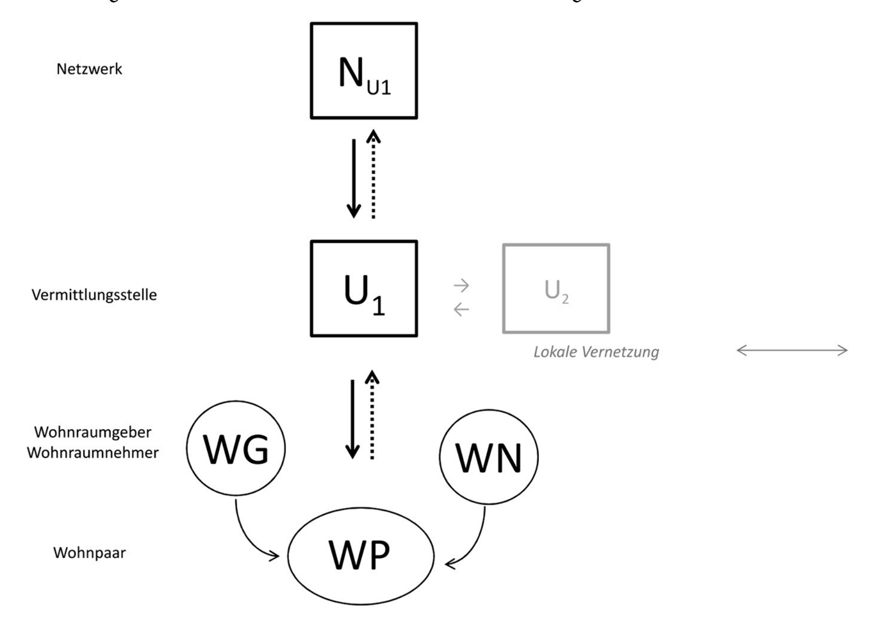
Es stellt sich die Frage, wie ein solches fachliches Netzwerk dauerhaft betrieben werden kann. Das fragt sich analog zur Untersuchung der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, denn hier wie dort gibt es die Möglichkeit einmaliger Projektfinanzierung, die bei ihrem Auslaufen die Gefahr birgt, dass die Strukturen eingestellt werden, wie in 3.5 diskutiert. Diese Gefahr gibt es auch beim britischen Netzwerk Homeshare UK, nachdem das millionenschwere Programm 2016 – 2018 ausgelaufen war: Es gibt dort 2,4 Vollzeitstellen, aber für deren Finanzierung müssen jährlich neue Förderanträge gestellt werden bei zwei Stiftungen, dazu

kommen geringe Gebühren der einzelnen Vermittlungsstellen sowie eine Grundfinanzierung der verbundenen gemeinnützigen Einrichtung SharedLives Plus (Alice Williams 04.08.2020).

Anders sieht es aus, wenn alle Vermittlungsstellen zu einer einzigen Organisation gehören, wie bei 1Toit2Ages in Belgien, dann fließen eventuelle Überschüsse aus der lokalen Vermittlungsarbeit automatisch an die Zentrale und können deren Netzwerkarbeit refinanzieren. Grundsätzlich entspricht das der Struktur vieler Netzwerke unabhängiger Einzelstellen: Viele Verbände, etwa Fachverbände, finanzieren

sich aus Mitgliedsbeiträgen einzelner Stellen. In Deutschland besteht die bundesweite Arbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe«, aber da wie geschildert die personelle und damit verbunden die finanzielle Ausstattung des überwiegenden Teils der Vermittlungsstellen bescheiden ist, stehen dementsprechend keine Mittel zur Verfügung, mit denen ein starkes Netzwerk zu finanzieren wäre.

Abbildung 30: Fachliches vertikales Netzwerk von Vermittlungsstellen



Eine Alternative zu zeitlich begrenzter Förderung oder zu anderweitiger Fremdfinanzierung, etwa durch Kommunen, dürften grundsätzlich zwei Varianten bieten: Entweder eine einzige Organisation betreibt alle Vermittlungsstellen, wie in Belgien, oder eine öffentliche Stelle von Land und Bund übernimmt das. Oder die Vermittlungsstellen zahlen genug Beiträge, um das Netzwerk zu finanzieren. Letz-

teres setzt allerdings voraus, dass die Vermittlungsstellen selbst stabil finanziert sind, dazu mehr im folgenden Unterkapitel.

Auch international wird etwa in den USA festgestellt, dass Homeshare angesichts mangelnden Wohnraums und sozialer Probleme eine Lösung sein könne, doch für eine Ausbreitung fehle ein organisatorischer Rahmen mit Werkzeugen und Leitfäden: »From a knowledge-based standpoint, there remains significant underdevelopment of publicly available tools, manuals, and organizational support to help realize intergenerational home sharing through that apply to modern political economies, technological infrastructure, and the growing sharing economy« (Gonzalez et al. 2020: 183).

7.1.2 (Social) Business Plan

Eine dauerhaft sich selbst refinanzierende Vermittlungsstelle hätte keine Sorge davor, aufgrund nicht bewilligter Finanzmittel oder Fördergelder die Arbeit einstellen zu müssen. Daher wird im Folgenden ein Gebührenmodell entwickelt. Darüber hinaus geht es um die Investitionen in eine Aufbauphase und potenzielle Förderer eines solchen Aufbaus.

Gebührenmodell und Stellenbedarf

Nachfolgend wird skizziert, mit welchem Gebührenmodell eine dauerhafte Refinanzierung der Vermittlungsstellen gelingen kann. Dabei haben die Zahlen lediglich den Anspruch einer betriebswirtschaftlichen Abschätzung, um im Sinne einer Handlungsempfehlung angeben zu können, ob eine Refinanzierung realistisch ist; das ersetzt keine konkrete Planung, die jeweilige lokale Gegebenheiten berücksichtigt und die Frage, welcher Träger aktiv ist.

Den realistischen Hintergrund liefern die mittlerweile siebzehn sich selbst tragenden Homeshare-Vermittlungsstellen in Großbritannien. In 4.1.1 wurde deren Einnahme-Ausgabe-Verhältnis bereits geschildert: Grundlage war eine Anzahl von etwa 35 Vermittlungen pro Jahr; diese bringen bei Gebühren von monatlich 145 britischen Pfund (je Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber) Einnahmen von rund 120.000 Pfund pro Jahr. Nun scheint dieser Betrag eher hoch gegriffen, weil mehr als eine Vollzeitstelle geplant ist, und die Bürokosten in London deutlich höher liegen als in deutschen Städten. Es könnte also sogar ausreichen, mit etwas niedrigeren Gebühren zu kalkulieren; dafür hier ein Zahlenbeispiel:

- Ausgangspunkt ist eine Vollzeitstelle, die 30 neue Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt (die Zahl ohne Gebühren liegt in Köln sowie in Brüssel bei etwa 80 Vermittlungen jährlich).

- Bei 100 Euro Gebühr je Wohnraumnehmerin und Wohnraumgeberin ergeben sich je Wohnpaar 2.400 Euro jährlich, bei 30 neuen Wohnpartnerschaften also 72.000 Euro pro Jahr. Da die durchschnittliche Dauer der Partnerschaften mit
- 14 – 15 Monaten leicht über einem Jahr liegt, würden die Einnahmen etwa
- 80 – 90.000 Euro betragen.

Die Personalkosten betragen je nach Einstufung der Stelle 50 – 55.000 Euro jährlich, wie Expertinnen aus dem Bereich »Wohnen für Hilfe« bestätigten (diese möchten anonym bleiben). Damit bleiben für Bürokosten und Marketing und Sicherheitspuffer mindestens 25.000 Euro jährlich. Zusammenfassend zeigt diese Abschätzung, dass eine Refinanzierung gelingen kann.

Aufbauphase und potenzielle Förderer

Eine dauerhafte Refinanzierung kann durch Gebühren also gesichert werden, doch es besteht ein zusätzlicher Finanzbedarf durch die Aufbauphase. Als Ergebnis der Analyse in 4.3 kam heraus, dass zwei Vollzeitjahre zu finanzieren sind, um die Größe einer sich selbst tragenden Vermittlungsstelle zu erreichen. Das entspricht im vorhergehenden Beispiel bis zu 160.000 Euro beim erstmaligen Aufbau einer Vermittlung mit einer Vollzeitstelle.

Eine Möglichkeit, dies zu refinanzieren, wäre eine Investition zu Beginn, und die Gebühren höher zu legen als im obigen Beispiel, um im Laufe einiger Jahre die Anfangsinvestition zurückzuverdienen. Dann könnte man doch wieder beim Gebührenniveau wie in Großbritannien landen, also an die 150 Euro je Monat je Beteiligte.

Zu bedenken gilt auch: Wenn eine zweite Person eingestellt wird, benötigt man auch für deren Einarbeitungszeit eine Zwischenfinanzierung, weil man nicht davon ausgehen kann, dass die zweite Person ihre Kosten sofort durch entsprechende Vermittlungen und die daraus folgenden Gebühren einspielt. Allerdings dürfte diese Zwischenfinanzierung deutlich niedriger liegen als die zur Gründung, da es bereits eine Vermittlungsstelle gibt mit Bekanntheit, Organisation und einer eingearbeiteten Kollegin. Idealerweise liegen die Gebühren so hoch, dass sie diese Zwischenfinanzierung selbst tragen. Das gewährleistet ein dauerhaftes Wachstum der Vermittlungsstelle, bis das Potenzial des Ortes ausgeschöpft ist. In welche Größenordnung das führt, ist momentan nicht zu sagen – selbst in Brüssel mit 333 Vermittlungen wachsen auch nach zehn Jahren die Vermittlungszahlen.

Anstelle einer selbst gewagten Anfangsinvestition wäre es denkbar, einmalig oder dauerhaft andere Einnahmequellen zu erschließen. Als einmalige Finanzierung wären befristete Projektgelder denkbar, die aber zum Ziel haben, sich selbst tragende Strukturen zu ermöglichen.

Dauerhaft würde es die finanzielle Stabilität erhöhen und die stetige Erweiterung der Vermittlungsarbeit erleichtern, wenn es gelänge, in einer Mischfinanzie-

rung neben den selbst erwirtschafteten Gebühren weitere Einnahmequellen zu erschließen.

Diese zusätzlichen Einnahmen könnten als Erfolgsprämie gestaltet werden: Jede vermittelte Wohnpartnerschaft würde einmalig oder, als dauerhafte Refinanzierung, monatlich durch einen bestimmten Betrag honoriert. Die Erfolgsprämie könnte beispielsweise bei 100 Euro pro Monat pro Wohnpaar liegen. Als Finanziers wären jene Akteure denkbar, die interessiert sind, dass Wohnraum gewonnen wird, wie die folgende Auflistung zeigt.

- Die Kommunen sind an der Gewinnung von Wohnraum interessiert und geben Geld aus, um ihn zu schaffen, etwa in Form neuer Baugebiete, wie in 2.1 erörtert. Sie könnten alternativ die Schaffung von Wohnraum in Altbauten durch »Wohnen für Hilfe« honorieren.
- Studierendenwerke haben als Körperschaften öffentlichen Rechts den Auftrag, Studierende mit Wohnraum zu versorgen. Also könnte man argumentieren, dass sie »Wohnen für Hilfe« fördern sollten oder sogar müssten. Vielerorts tun sie dies, wie in 4.2 geschildert, andernorts lehnen sie das ab.
- Sozialverbände suchen Wohnraum für junge Menschen, die einen Freiwilligendienst leisten (Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ), Bundesfreiwilligendienst (BFD)).
- Arbeitgeberverbände und Unternehmen suchen nach Möglichkeiten, günstigen Wohnraum für Auszubildende zu schaffen.
- Das Handwerk profitiert von vermehrtem Umbau etwa von Einfamilienhäusern: Oft kann eine Entscheidung zu »Wohnen für Hilfe« damit einhergehen, dass ein zweites Bad eingebaut wird oder ein Wohnungsteil abgetrennt wird. Insofern macht es für das Handwerk Sinn, das Modell »Wohnen für Hilfe« zu fördern.
- Klimaschutzstellen einer Universität oder einer Kommune könnten »Wohnen für Hilfe« finanziell fördern, weil durch vermiedenen Neubau Klimaschäden vermieden werden; dies wurde in 2.1.2 ausgeführt.
- Arbeitgeber sind daran interessiert, dass ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wenig Sorge um die Eltern oder Großeltern haben, und können aus diesem Grund die Vermittlung von Wohnpartnerschaften unterstützen – dies bildet das Geschäftsmodell von Accordés, eine Organisation in Frankreich, die mit der Homeshare-Organisation ensemble2générations kooperiert (Jean-Renaud d'Elissagaray 03–2019).
- Die Wohnungswirtschaft interessiert sich aus sozialen Gründen für das Wohlergehen ihrer älteren Mieterinnen. Falls diese große Wohnungen gemietet haben, kann »Wohnen für Hilfe« eine Lösung bieten.
- Pflegekassen: Im Rahmen der Prävention kann »Wohnen für Hilfe« die geistige und körperliche Fitness der älteren Menschen fördern, daher könnten Pflegekassen das Modell finanzieren, analog zu Wohnberatungen in NRW (siehe 5.3).

Die jeweiligen ersparten ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen wurden bereits in Kapitel 2.1 beziffert; sie könnten die hier genannten Akteure motivieren, »Wohnen für Hilfe« zu finanzieren,.

7.2 Handlungsempfehlung: Häuserberatung als soziale und technische Innovation

Nachhaltigkeitspolitik sollte sowohl Möglichkeiten für den Einzelnen schaffen als auch die nachhaltigen Möglichkeiten als besonders wünschenswert darstellen: »the condition of change is the coincidence of desirability and opportunity, sustainable consumption politics have to address both components simultaneously« (Lorek/Spangenberg 2018: 23). Das im Folgenden skizzierte Modell einer Doppelberatung entspricht der Bereitstellung neuer Wahlmöglichkeiten, unsichtbaren Wohnraum anders zu nutzen, und sollte mit einer intensiven Werbung und Öffentlichkeitsarbeit verbunden werden, damit diese Möglichkeiten als wünschenswert betrachtet werden (soziale Dimension), als einfach zugänglich (subjektiv) dank klarer Regeln (institutionell) und mit ökonomischen Vorteilen verbunden (die ökonomische der vier Dimensionen nach Lorek und Spangenberg 2018), weil Wohnraum vermietet wird oder ein Umzug ins höhere Alter verschoben wird.

In der folgenden Handlungsempfehlung wird eine Doppelberatung zu Energieeffizienz und Wohnwünschen skizziert. Das geschieht als kommunales Modell, denn kommunale Planung kann »Gegebenheiten, wie beispielsweise Infrastruktur, bereitstellen, sodass ein Rahmen geschaffen wird innerhalb dessen sich individuell suffizient verhalten werden kann. Zum anderen gilt es die Bevölkerung zu motivieren sich dementsprechend zu verhalten.« (Glindemann 2019: 66). Für eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« wurde oben in 7.1.2 ein sich selbst tragendes Model skizziert. Es gibt jedoch auch andere Wohnwünsche, und die folgenden Handlungsempfehlungen umreißen ein Modell, diese in einer Wohnwünsche-Beratung zu kombinieren und sie mit einer Energieberatung zu kombinieren.

7.2.1 Theoretische Herleitung

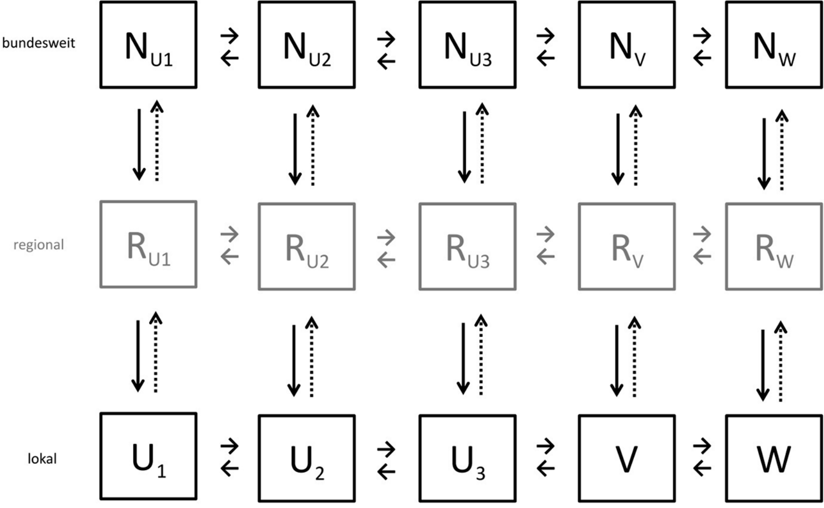
Als Ergebnis der Fallstudie wurde in 4.6 deutlich: Erste Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit ist die fachliche Qualität, gestärkt eventuell durch fachliche vertikale Netzwerke. Das war auch ein Fazit der Entwicklung in den drei OptiWohn-Partnerstädten und eine Lehre aus dem LebensRäume-Forschungsprojekt. Eine Agentur für lokale (horizontale) Vernetzung nützt wenig, wenn die fachliche Qualität nicht gegeben ist, anders gesagt eine Agentur kann erst wirksam arbeiten, wenn jedes einzelne Element in ausreichender Qualität vorhanden ist.

Dann aber macht es durchaus Sinn, lokal zu vernetzen, wie in der Grundformel UUU&VW dargelegt.

Theoretisch ist eine Kombination aus vertikalen Netzwerken mit horizontaler Vernetzung denkbar, woraus sich eine Kreuzgrafik ergibt: Abbildung 31 zeigt einerseits (vertikal) fachliche Netzwerke wie bei »Wohnen für Hilfe« (in Abbildung 26), dies aber jeweils für alle Elemente der Formel UUU&VW. N_{U1} steht also für ein Netzwerk zu Untermiete/Wohnen für Hilfe, N_{U2} für ein Netzwerk zu Umzugsvermittlung, N_V für ein Netzwerk zu sozialer Wohnraumvermittlung und so weiter. Auf lokaler Ebene sind die Vermittlungsstellen wie in UUU&VW (horizontal) vernetzt. Fachliche Netzwerke können ihrerseits auf einer bundesweiten Ebene kooperieren. Potenziell kann

es regionale Netzwerke geben, ein solches gibt es mit RV mit dem Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg. Zwar zeigt diese Abbildung eine überkomplexe Struktur, doch verdeutlicht sie als theoretischer Rahmen, dass verschiedene Formen der vernetzten Arbeit fachlich und lokal denkbar sind.

Abbildung 31: Netzwerke und Vernetzung von Vermittlungs- und Beratungsstellen



N: Netzwerk, R: Regionales Netzwerk, U_1: Untermiete, U_2: Umzug, U_3: Umbau, V: Vermittlung (soziale Wohnraumvermittlung), W: Wohnen (flexibel und flächensparend)

Die Grundidee der unten vorgestellten Häuserberatung besteht einerseits in einer Wohnwünsche-Beratung: Diese kombiniert die einzelnen in der Formel UUU&VW genannten Elemente (Wohnen für Hilfe, soziale Wohnraumvermitt-

lung,…), die jedes für sich professionell aufgestellt sein müssen und unabhängig voneinander operieren könnten. Anknüpfend an Überlegungen zum Charakter der Formel UUU&VW als Prototyp (3.4) kann man das hier skizzierte Bild einer Zusammenarbeit der Bereiche als Idealtyp bezeichnen. Wenn man das Ziel so hoch ansetzt, könnte man angelehnt an Begriffe des Design Thinkings das Modell als »Vision Prototype« verstehen: »Der Vision Prototype ist das erste Konzept, mit dem versucht wird, alle ermittelten Bedürfnisse und Probleme des Nutzers zu lösen« (Lewrick et al. 2020: 191).

In der Kombination der Elemente und ihrer Vernetzung stellt sich die Frage, wie man das organisieren kann:

- Völlig neue Organisationsstrukturen im Sinne einer *Wohnraumagentur* (3.4) bergen die Gefahr, den zweiten Schritt vor dem ersten zu machen.
- In einer kleinen Stadt reicht womöglich eine informelle *Gruppe* zur Vernetzung, wie in 4.6.2 dargelegt.
- Alternativ bietet sich an, die Wohnwünsche-Beratung an eine etablierte Organisation anzugliedern und sie zu erweitern. Hierfür eignen sich Energie- und Klimaschutzberatungen, die ebenfalls mit Eigentümerinnen zu tun haben.

Daraus folgt die Idee einer *Doppelberatung*: Entsprechend der Grundidee aus Kapitel 1 wird die Energieeffizienz um Flächensuffizienz erweitert. Die Wohnwünsche-Beratung wird so mit einer Energie- und Modernisierungsberatung parallelgeschaltet. Es gibt gemeinsame Erstgespräche. Unter der Kurzformel UWE = Energieberatung + Wohnberatung wurde eine ähnliche Idee vom Autor bereits präsentiert (Fuhrhop 2020: 196), doch hier geht es nicht um eine klassische *Wohnberatung* von Senioren und Menschen mit Behinderung, sondern um eine *Wohnraum-Beratung* oder *Wohnwünsche-Beratung*.

Man könnte die Wohnwünsche-Beratung als Suffizienzberatung bezeichnen, die eine Energieberatung ergänzt; ein solches Modell forderte Steffen (Steffen 2014: 11). Lorek und Spangenberg stellen die Frage auf, ob solch eine Suffizienzberatung eine eigenständige Institution darstellen solle oder ein Teil von Energieeffizienzberatung werden könne (Lorek/Spangenberg 2018: 36), eine Antwort darauf gibt die im Folgenden skizzierte Version einer jeweils eigenständigen, aber eng koordinierten Doppelberatung.

Die Verbindung sozialer und technischer Themen in einer Doppelberatung verbindet zwei verschiedene Betrachtungsweisen, die schon im Literaturüberblick zu den Disziplinen in 2.4 deutlich wurden. In ähnlichem Sinne vergleicht Ellsworth-Krebs die Forschung zu »home« und »house"und schreibt kritisch, dass die Vorherrschaft des technisch-ökonomischen Denkens den Schwerpunkt auf Forschung zu »house« gelegt habe: »The primary purpose of this conceptual approach is thus as an heuristic device to explore the implications of a techno-eco-

nomic dominance that encouraged focus on the house in domestic energy research and to demonstrate the importance of the home as a distinct locus of analysis« (Ellsworth-Krebs et al. 2015: 104).

In Bezug auf die Theorie der sozialen Praktik steht die Idee einer Wohnwünsche-Beratung für die Kombination sozialer Wohnpraktiken in »Bündeln« (bundles) oder »Komplexen« (complexes), wie in 3.4 ausgeführt (Shove et al. 2012: 62). Darüber hinaus verbinden sich damit in der Doppelberatung soziale Praktiken von Umbau und Modernisierung. Anders gesagt werden hier soziale und technische Innovationen kombiniert, wie in 3.1.3 angesprochen. Die Energieeffizienz steht für technische Themen, allerdings ist die Beratung selbst auch als soziale Praktik betrachtbar – beraten wird zum Umgang mit dem eigenen Haus, zum Verhalten nach Auszug der Kinder, zum Umgang mit Eigentum, all das kann man auch als Alltagspraktiken betrachten.

Die Verbindung verschiedener Beratungsthemen kann Synergieeffekte bringen, allerdings macht es die Beratung komplexer und womöglich langsamer. Das zeigen Erfahrungen aus dem Projekt »Unser Haus. Effizient. Komfortabel. Sicher« (Fromholz et al. 2019). Daher sollte die Kombination der beiden Beratungsstränge *Energie* und *Wohnwünsche* in einer kurzen Erstberatung liegen, und je nach Wünschen und Möglichkeiten werden die Optionen auch unabhängig voneinander verfolgt.

7.2.2 Modell Häuserberatung

Eingangs- oder Orientierungsberatung

Das stufenweise Vorgehen beginnt mit einem Schnellcheck. Es gibt zahlreiche Energieberatungen als teilweise kostenlose Erstberatungen in Kommunen und für eine erste Einschätzung reicht es nach Aussage von Energieberaterinnen aus, ein kurzes Gespräch zu führen und einmal durch das Haus zu gehen. Ein Beispiel dafür wäre der »HäuserCheck«, wie in 2.4.2 geschildert (Dorsten 2015: 58). Die beiden Beratungsbereiche können sich gegenseitig Kundinnen zuführen.

Es fragt sich, wer als Beraterin ins Haus kommt. Aus dem technischen Bereich können das Schornsteinfeger oder Heizungstechniker sein, aus dem sozialen Bereich Pflegedienste, sie alle könnten ergänzend eine solche Erstberatung vornehmen. Es kann eine einzige Person allein kommen oder ein Beratungsteam, auch mit Mann und Frau für verschieden akzentuierte Ansprache; was hier die beste Form ist, muss eine praktische Erprobung zeigen.

Energieberatung

Die Energieberatung kann auf verschiedene Weisen organisiert sein (Dunkelberg/Stieß 2011). In manchen Orten wird die Energieberatung im Rahmen einer Klimaschutzagentur organisiert, mehr zu dieser Option weiter unten.

Ein bundesweit herausragendes Beispiel breit angelegter Energieberatungen wurde in der InnovationCity Ruhr im Stadtgebiet von Bottrop durchgeführt: Dort wurde gemeinsam von Industrie, Handwerk und Kommune erreicht, dass die Modernisierungsquote sich von bundesweit üblichen 1 % auf etwa 3 % verdreifachte (Tappeser/Fromm 2018: 9).

Wohnwünsche-Beratung

Der Aufbau der Wohnwünsche-Beratung orientiert sich an der in 3.4 dargelegten Idee, die fünf Elemente UUU&VW aufzubauen und sie dann zu vernetzen. Mit der Idee einer Vernetzung ist nicht gemeint, nur eine allgemeine Wohnraum-Beratung anzubieten, die aber keine konkreten Angebote im Sinne der fünf Elemente vorlegen kann; das entspräche im Sinne der Abbildung 29 einem Netz ohne Knoten. Jedes einzelne Angebot für Untermiete, Umzug, Umbau, soziale Wohnvermittlung und flächensparendes (eventuell gemeinschaftliches) Wohnen muss professionell gestaltet werden und wird in der Regel mehrere Mitarbeiterinnen umfassen, wie in der Fallstudie sowie in den Betrachtungen in Kapitel 5 deutlich wurde.

Welches der Angebote wahrgenommen und durchgeführt wird, hängt von den Wohnwünschen der Beratenen ab. Eine professionelle Durchführung der einzelnen Beratungselemente vorausgesetzt, ergeben sich Synergien. So wurde in 4.6.2 dargelegt, dass »Wohnen für Hilfe« mit Pflegeberatung kooperieren kann, oder mit Wohnungsgesellschaften. Um eine Kombination von U_1 »Wohnen für Hilfe« mit W Wohnprojekten ging es in einem Workshop beim Wohnprojektetag NRW, veranstaltet von WohnBund-Beratung NRW GmbH und Stiftung trias (siehe 4.2.1).

Weitere denkbare Kombinationen ergeben sich für die bei U_2 Umzug vorgestellten Alternativneubauten, und zwar sowohl zu einer Wohnberatung als Teil von Element U_2 Umbau als auch zum Element V Soziale Wohnvermittlung. In 5.2 wurden Alternativneubauten als Angebot von Wohnungsgesellschaften vorgestellt, die ihre eigene Mieterschaft zum Umzug animieren und dabei den Umzug von einer größeren Wohnung in eine (barrierefreie) kleinere Wohnung anstoßen.

Es wäre jedoch auch reizvoll, Umzug aus Eigentum heraus in solche kleinen Alternativneubauten (»Seniorenwohnungen«) anzuregen. Diskutiert wurde das während eines Online-Workshops mit Wohnungsgesellschaften im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes. Anlass war eine Überlegung aus Tübingen, kleine Eigentumswohnungen zu schaffen, die gezielt Eigentümerinnen benachbarter Einfamilienhäuser angeboten werden, und die bereits in der Planungszeit eingebunden werden. Dabei gab es bezüglich der Wünsche der Eigentümerinnen die Vermutung, dass manche von diesen erstmal ihre großen Keller und Dachgeschosse entrümpeln müssten, bevor sie sich verkleinern. Damit ergibt sich eine Verbindung zur Wohnberatung: Es gehört zu den Aufgaben einer Wohnberatung für Senioren, beim Entrümpeln zu helfen, falls dieser Wunsch vorhanden ist, und damit ließe sich im vorliegenden Fall die Voraussetzung für Umzug verbessern.

Das soeben skizzierte Modell beinhaltet jedoch die Hürde, dass ein Haus verkauft wird und eine Eigentumswohnung gekauft, zwei aufwändige Transaktionen, an denen Umzug und Verkleinerung scheitern kann. Daher wäre das nachfolgend vorgestellte Modell interessant.[1] Eine Wohnungsgesellschaft erstellt barrierefreie Wohnungen als Alternativneubau in einer Gegend mit vielen älteren, umzugswilligen Einfamilienhausbesitzerinnen. Beide Flächen könnte man zur Miete anbieten: Die älteren Eigentümerinnen ziehen zur Miete in die kleine Neubauwohnung. Damit dieser Umzug nicht daran scheitert, dass das zurückgelassene Eigenheim als Ballast bleibt, kümmert sich eine kommunale Stelle darum, dieses zu vermieten – und zwar wie in 5.4 dargelegt im Rahmen der sozialen Wohnraumvermittlung. Es ziehen also Menschen mit besonderem Bedarf zur Miete in das Eigenheim, und durch die Vermittlungsstelle wird gesichert, dass die Miete fließt und Probleme durch das Mietverhältnis schnell ausgeräumt werden. Zwar ist die erzielbare Miete im sozialen Wohnraum gedeckelt, andererseits handelt es sich um Einfamilieinhäuser, in denen auch größere Familien unterkommen können.

Finanzbedarf oder Refinanzierung

Für die komplexere Wohnwünsche-Beratung gelten analog die als Ergebnis der Fallstudie in 4.6 gefundenen Erkenntnisse: Demzufolge ist es wünschenswert, wo die Beratungsbausteine es erlauben, eine Refinanzierung durch Gebühren oder externe Zuschüsse vorzusehen, die sich selbst trägt.

Investitionen sind nötig für Orientierungs- oder Einstiegsberatungen, wenn diese zu niedriger Gebühr möglichst viele Personen erreichen sollen. In der InnovationCity wurde obendrein vor allem zu Beginn viel aufsuchende Beratung durchgeführt, bei der die Beratungspersonen zu den Eigentümerinnen ins Haus gingen. Bei den einzelnen Bausteinen kann ein Zuschussbedarf entstehen für Umbau oder Renovierung, etwa um Räume vermietbar zu machen wie bei sozialer Wohnraumvermittlung (5.4), zum Beispiel für eine Trennwand oder ein Bad (5.3). Bei Vermittlungsbausteinen wie »Wohnen für Hilfe«, die eine Dienstleistung darstellen, sind Gebühren denkbar, aber man benötigt eine Finanzierung für die Aufbaujahre.

Bei jedem Baustein stellt sich die Frage, ob und wieviel die Bewohnerinnen hinterher Geld sparen oder einnehmen. Wenn zum Beispiel Umbau eine Vermietung ermöglicht (oder eine Untervermietung), kommt Geld herein. In 5.3. wurde verwiesen auf die Beispielrechnungen zur Wohnungsteilung, denen zufolge diese sich für Eigentümerinnen innerhalb von fünf Jahren rechnet, sofern 15.000 der 50.000 Euro Umzugskosten an Fördergeld gezahlt werden (Kenkmann 2019). Auch durch einen verkleinernden Umzug spart jemand Geld, außerdem wird dann vermarktbare Fläche frei.

1 Dank für die Diskussion zu diesem Modell an Thomas Kaulen.

Daran anknüpfend kann man die grundsätzliche Frage aufwerfen, bei welchen Teilleistungen Fördergeld oder Prämien nötig oder angemessen sind, wenn die Bewohnerinnen ohnehin finanziell profitieren. Es gibt die Aussage einzelner Vernmittlerinnen von »Wohnen für Hilfe« ebenso wie bei sozialer Wohnraumvermittlung, dass das Thema Geld bei der Beratung vom Thema ablenkt, denn es gehe in erster Linie um soziale Fragen des Zusammenrückens.

Andererseits stellt Geld einen Anreiz dar, denn der Betroffene sieht möglicherweise erstmal die kurzfristigen Kosten, weniger die langfristigen Einnahmen. Eine bundesweite Förderung für gewonnenen unsichtbaren Wohnraum könnte helfen; dies wird in 7.4 ausgeführt. Für manche Beratungsbausteine gibt es ohnehin Finanzierungsmöglichkeiten, etwa Förderung für energieeffizienten Umbau oder altersgerechten Umbau.

Mögliche Finanzierungsquellen und interessierte Akteure wurden im (Social) Business Modell für »Wohnen für Hilfe« in 7.1.2 aufgeführt. Dazu kommt hier die Energieberatung (oder eine sie tragende Klimaschutzagentur): Die Wohnwünsche-Beratung mit ihren Bausteinen führt der Energieberatung neue Kunden zu, insofern wäre eine Mitfinanzierung des Wohnwünsche-Programms durch Energieagenturen vertretbar. Das würde sich automatisch ergeben, falls die Energieagenturen Träger der Doppelberatung werden.

Personal

Es stellt sich die Frage, welche Personen für soziale Innovationen beim Wohnen geeignet wären, anders gesagt welches Personal- und Kompetenzprofil es für die Orientierungsberatungen gibt. Es geht also darum, wer sich als »Wohnraum-Berater« eignet, um Wohnwünsche anzusprechen. Hier darf man nach Kreimer nicht davon ausgehen, dass – bei einer Kombination mit Energieberatung für die Modernisierung und technische Innovationen – alle Energieberater das nebenbei mit erledigen könnten, denn es seien konkrete soziale Kompetenzen notwendig (Sebastian Kreimer 12.11.2020). Denkbare berufliche Hintergründe seien einerseits Sozialarbeiter. Möglich seien auch Raumplaner, die im Gegensatz zu den fachlich verwandten Architekten sozialer und ganzheitlicher denken (ebenda).

In 4.6.5 wurden hierfür bereits Betrachtungen angestellt. Im LebensRäume-Projekt gab es eine Ausschreibung für Wohnraum-Beratung im Landkreis Steinfurt: Beworben haben sich nicht die beiden bestehenden Wohnberatungen, stattdessen ein Verbund freiberuflicher Energieberater (Till Burkhardt 10.03.2021).

Partizipation

Bei einem Beratungsprogramm zu Wohnwünschen kann es auch darum gehen, im Sinne der Social Practice Theory die persönlichen Fähigkeiten (Competences) zu trainieren und zu stärken.

Wichtig wäre jedoch, die gesamte Bürgerschaft einzubinden. Wie entscheidend das ist, zeigt das gescheiterte Beratungsprojekt für ein Einfamilienhausgebiet in Ahaus 2013, als nicht zuletzt eine dichtere Bebauung gefürchtet wurde – die Chancen der Partizipation verdeutlicht dagegen der dann dort eingeschlagene Weg, über eine spielerische Beschäftigung mit dem Stadtviertel zu Gesprächen über einzelne Häuser zu gelangen und dort auch über eine andere Nutzung des Wohnraums zu sprechen (Führs et al. 2015).

Anknüpfend an die Idee von Wohnwünsche-Gruppen in 4.6.2 können speziell in Stadtvierteln oder kleineren Städten Gruppen von Bürgerinnen sich für die Wohnwünsche-Beratung einsetzen. Dies kann der Belebung der Nachbarschaft dienen, oder es kann mit Blick auf die ganze Stadt dem Erhalt von Freiflächen und Grün in der Stadt dienen.

In diesem Sinne schlägt der Autor dieser Zeilen eine besondere Art der Bürgerbeteiligung vor, die unsichtbaren Wohnraum mobilisiert, Nachbarschaft und soziale Nähe stärkt und zugleich Neubau überflüssig macht und daher Freiflächen schützt: »Die Bürger schaffen Wohnraum mit vielen Raumwundern: Es fängt damit an, gemeinsam zu entrümpeln. Dann folgen Einbauten und Umbauten, außerdem werden ungenutzte Zimmer durch Untermieter belegt oder als Einliegerwohnung und so weiter durch alle Raumwunder hindurch. Schließlich können die Bürger Zimmer gemeinsam vermieten.« (Fuhrhop 2019: 103). Letztlich trägt das Zusammenrücken dazu bei, Äcker, Wiesen und Parks zu schützen.

Digitalisierung

Beim Modell »Wohnen für Hilfe« wird eine Vermittlung von Wohnraumsuchenden und Wohnraumgebenden in mehreren Ländern online angebahnt, etwa in Österreich; zumindest als Vorauswahl von Partnern kann dies hilfreich sein (Pre-Matching, siehe 4.1.2). Erst recht mag Digitalisierung bei einer komplexeren Agentur helfen, um die noch vielfältigeren Wohnwünsche aufeinander abzustimmen. Dafür sprechen Erfahrungen aus anderen digitalen Plattformen rund ums Wohnen, etwa bei WGs, Wohnpartnerportalen und Wohnprojekten.

Organisationsformen

Die Doppelberatung ist als lokales Modell denkbar. Ergänzend wären überregionale oder bundesweite fachliche Netzwerke zu den einzelnen Beratungsbausteinen hilfreich. Das könnte auf Ebene von Regionen, Bundesländern oder deutschlandweit durch öffentliche Träger organisiert werden, alternativ sind Wohlfahrtsträger oder Stiftungen denkbar.

Vergleichbar wäre dies der Initiative Energieeffizienz-Netzwerke, gefördert vom Bund über die Deutsche Energie-Agentur dena (Initiative Energieeffizienz-Netzwerke 2019). Sie könnte als Vorbild für Flächensuffizienz-Netzwerke dienen.

Zwar sind die Energieeffizienz-Netzwerke ein Angebot für Unternehmen, nicht für einzelne Vermieter, jedoch auch für Wohnungsunternehmen.

Die Häuserberatung könnte als Angebot einer *Klimaschutzagentur* organisiert werden. Dieser Begriff ist nicht eindeutig definiert: Manche entsprechen weitgehend Energieagenturen, die sich darauf konzentrieren, Bürgerinnen (oder Unternehmen) Tipps für das Energiesparen zu geben, oft bei Gebäuden, manchmal bei Stromerzeugung. Andere weiten ihre Tätigkeit auf andere klimarelevante Themen wie Mobilität aus, etwa Hildesheim und Karlsruhe (Klimaschutzagenturen 2021). Die Klimaschutzagentur Mannheim berät die Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung »von Energie und Mobilität bis hin zu Ernährung und Konsum« (ebenda).

Nach diesem Vorbild könnte eine Klimaschutzagentur als Dachorganisation dienen und entweder eine reine Wohnwünsche-Beratung anbieten, oder zusammen mit Energieberatung eine Häuserberatung entsprechend oben entworfenen Modell. Die Klimaschutzagentur Hannover bot bereits zeitweise eine erweiterte Energieberatung: Im Rahmen des Forschungsprojektes »Unser Haus. Effizient. Komfortabel. Sicher« gab es dort 2017 – 2019 das Beratungsangebot »Wohnen mit Plus: effizient, komfortabel, sicher«, es ging um Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Einbruchschutz (Fromholz et al. 2019).

7.3 Handlungsempfehlung Fördermodell: Suffizienzhaus 40

Diese Arbeit begann mit der Feststellung, dass Energieeffizienz allein nicht für eine Energiewende ausreicht, sondern auch Flächensuffizienz nötig ist. Bislang konzentriert sich die Bau- und Umbauförderung durch den Bund und die Länder auf Maßnahmen für Energieeffizienz, es wäre daher sinnvoll, die Fördermaßnahmen zu ergänzen.

Dabei stellt sich die KfW durchaus der Diskussion, dass die bisherige Förderung mit ihrem Schwerpunkt auf den Betrieb von Gebäuden nicht ausreicht und auch die Erstellung der Häuser berücksichtigt werden muss, also der gesamte Lebenszyklus (KfW-DEN-GRE 2019). Das wiederum lenkt den Blick auch auf die Vermeidung von Neubau durch bessere Nutzung vorhandener Fläche (ebenda).

Bislang fördert die KfW »pro Wohneinheit«, so sollen mehr kleine Wohnungen gefördert werden. Darüber hinaus wären alternative Fördermodelle denkbar, die das Flächensparen begünstigen. Unten werden dafür zwei Modelle vorgestellt.

Zuvor ein Hinweis auf die Förderung städtebaulicher Maßnahmen: Diese erfolgt im Wesentlichen in Gebieten mit erheblichen Problemen wie einem Sanierungsbedarf oder großen sozialen Herausforderungen; es fehlt ein entsprechendes Förderangebot für die alternden Einfamilienhausgebiete (Mielke 2015: 218). Es könnte an den Zuschuss für die energetische Stadtsanierung anknüpfen, bei dem

ein Quartierskonzept zum Energiesparen aufgestellt wird (KfW 2019b). Ergänzend wäre es denkbar, ein Suffizienzkonzept für bessere Nutzung der Flächen zu fördern.

Fördermodell »gewonner Wohnraum«

Im Rahmen der Energieeffizienz-Förderung wird neu geschaffener Wohnraum (oder die Sanierung bestehender Gebäude) gefördert, wenn bestimmte Grenzen des Energieverbrauchs eingehalten werden. Man könnte begründen, die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums hier einzuordnen: Wenn Wohnraum erstmals wieder genutzt wird, ist hierfür nahezu kein Energieaufwand nötig, die Energieeffizienz ist also sehr hoch.

Als Beispiel illustriert das die Erstellung eines Alternativwohnbaus wie in 5.2 beschrieben. Im Beispiel »Bremer Punkt« der Gewoba Bremen wurden 657 Quadratmeter neu gebaut, doch durch Umzüge haben die Bewohnerinnen 791 Quadratmeter freigezogen; es wurden also zusätzlich 134 Quadratmeter unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht. Wenn der Neubau aufgrund seiner Energieeffizienz gefördert wurde, so würden die zusätzlich geschaffenen 134 Quadratmeter eine mindestens ebenso hohe Förderung verdienen. Eine solche Förderung würde die Entwickler von Seniorenwohnungen als Alternativneubauten dazu motivieren, vor allem diejenigen Bewohnerinnen zum Umzug einzuladen, die bislang auf besonders großer Fläche wohnen, und deren Umzug würde honoriert; das könnte auch in eine Prämie für die Umzügler münden.

Analog ließe sich argumentieren, dass die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums in den anderen besprochenen Bereichen eine Förderung ähnlich wie bei Energieeffizienz verdient: für jeden Quadratmeter, der durch soziale Wohnraumvermittlung oder »Wohnen für Hilfe« neu genutzt wird, oder nach Umbau erstmals neu vermietet. Bei gemeinschaftlichem Wohnen kommt es wie in 5.5 dargelegt darauf an, ob hier tatsächlich flächensparend gewohnt wird; dafür im Folgenden ein ergänzendes Fördermodell.

Fördermodell Suffizienzhaus

Energieeffizienz fördert die KfW bei einzelnen Gebäuden als »Effizienzhaus« beim Bauen (KfW 2020a) und beim Sanieren (KfW 2020b, KfW 2020c). Ergänzend könnte sie flächensparendes Wohnen fördern, wenn eine bestimmte Pro-Kopf-Wohnfläche unterschritten wird. Insbesondere bei Wohnprojekten oder Wohnungsgesellschaften wäre es denkbar, Flächensparkonzepte damit zu würdigen. Es ginge analog gedacht um ein »Suffizienzhaus«-Förderprogramm oder breiter formuliert um Suffizienzwohnen. Eine Formel dafür könnte lauten:

Suffizienzwohnen 40
$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W < 40$ qm/Person
Förderbetrag XXX €/qm

Suffizienzwohnen 30
$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W < 30$ qm/Person
Förderbetrag ZZZ €/qm

Umgesetzt werden könnte das bei Neubau wie folgt: Wenn das Nutzungskonzept und der Erstbezug die entsprechenden Grenzwerte für Pro-Kopf-Wohnfläche unterschreiten, wird ein Förderbetrag je Quadratmeter gezahlt. Auf ähnliche Weise berücksichtigt wie erwähnt das Konstanzer Konzeptverfahren für Baugemeinschaften die Pro-Kopf-Wohnfläche: Punkte gibt es bei einer individuellen Wohnfläche von weniger als 35, weniger als 30 oder sogar weniger als 25 Quadratmetern pro Kopf (Konstanz 2018: 12).

Im Bestand könnte dies als Fördermodell für ein flexibles Nutzungskonzept eingesetzt werden: Nehmen wir ein gealtertes Wohnprojekt oder eine Wohnsiedlung. Ausgehend von einem Ist-Zustand mit einer bestimmten Zahl an Bewohnerinnen und Wohnfläche würde die Wohnungsgesellschaft ein Konzept starten, um die Wohnfläche intensiver zu nutzen, und sich dabei der in dieser Arbeit geschilderten Modelle bedienen, also »Wohnen für Hilfe«, interner Umzug, Jokerzimmer und mehr. Entweder es würde dann im Zustand nach einer Projektphase gefördert, wenn die obengenannten Grenzwerte unterschritten werden. Oder es wird nach der Phase berechnet, wieviel Quadratmeter neu genutzt wurden, und im Sinne des ersten Fördervorschlags der gewonnene Wohnraum honoriert. So oder so bezieht sich eine Förderung von Bestandswohnungen nach dem hier vorgeschlagenen Suffizienzwohnen-Modell auf einen festgelegten Zeitpunkt oder Zeitraum; zwanzig Jahre später könnte womöglich erneut eine Förderung für Flächensparen abgerufen werden.

7.4 Aufgabe und Grenzen der Forschungsarbeit und ihrer Methodik

Aufgabe der vorliegenden Arbeit

Die Dramatik des Klimawandels erfordert weitreichende Veränderungen bei Gewohnheiten, Standards, Wissen und Märkten, die das tägliche Leben formen, und der dazu nötige Systemwechsel erfordert Analysen über die Fachdisziplinen hinweg: »If climate change calls for transitions of such a scale that conventions, standards, routines, forms of know-how, markets and expectations need rearranging across all domains of daily life, a further challenge is to determine how systemic moves in

this direction might be detected. As mentioned above, this argues for cross-sectoral analyses of how policy making of all forms influences the texture and rhythm of daily life, and with what consequence for patterns of mobility or of energy consumption.« (Shove et al. 2012: 115). Eine solche interdisziplinäre Analyse suffizienten und nachhaltigen Umgangs mit Wohnraum soll die vorliegende Arbeit darstellen.

Grenzen dieser Forschungsarbeit und ihrer Methodik

Begrenzt wird die Forschungsarbeit einerseits durch die Tatsache der vielen offenen Forschungsfragen und der dadurch fehlenden Datengrundlagen. Andererseits fehlt internationale Vergleichsforschung. Dies zeigt sich bei »Wohnen für Hilfe«, wo die Arbeit international, wie die Fallstudie gezeigt hat, professioneller organisiert ist als in Deutschland.

Zur Methodik: Die empirische Untersuchung zu wenigen ausgewählten Daten der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« hat einerseits den gewünschten Effekt erzielt, nahezu eine Vollerhebung durchführen zu können dank des hohen Beteiligungsgrades, gerade auch im Unterschied zu anderen Arbeiten. Andererseits gelang dies durch den Verzicht auf eine Befragung zu weiteren Fakten. Hier könnten möglicherweise zukünftige vertiefte Untersuchungen zur Arbeit einzelner Vermittlungsstellen eine tiefere Analyse bieten. Leitfadengestützte Interviews zur Vermittlungsarbeit könnten den Prozess analysieren und Erfolgsfaktoren sowie Hemmnisse im Ablauf herausfinden.

Die Aufnahme der Kurzfallstudien zu anderen Möglichkeiten, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, kann entsprechend dem Charakter dieser Untersuchungen nur einzelne Aspekte erklären und nicht die Tiefe der Fallstudie bieten. Mit empirischen Analysen in weiteren Forschungsarbeiten ließe sich eine gründlichere Darenbasis schaffen, insbesondere für die Abschätzung der Potenziale des unsichtbaren Wohnraums.

Umgang mit nicht-suffizientem Verhalten

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der positiv formulierten Frage, welche Wohnpraktiken nachhaltig wirken, indem sie unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, es geht also um angewandte Suffizienzpolitik. Man kann jedoch die Ansicht vertreten, dass diese fördernd-positiven Maßnahmen nicht ausreichen: »Wenn nachhaltiges Verhalten wirksam gefördert werden soll – ganz gleich, ob aus sozialen, ökologischen oder ökonomischen Gründen – ist es sinnvoll, gleichzeitig nicht-nachhaltige Alltagspraktiken einzuschränken« (Böcker et al. 2020: 68). Das liege zum einen daran, dass es schlicht nicht genug Platz für alle Angebote gebe, also am Beispiel des Wohnens hätten Kommunen »nicht (mehr) genügend Flächen, um Einfamilienhausgebiete auszuweisen und alternative Wohnformen zu fördern«

(ebenda: 69). Zum anderen würden nachhaltige Angebote schlimmstenfalls zusätzlich genutzt; darunter könnte man sich vermutlich ein Tiny House vorstellen, das als Wochenendhäuschen dient.

Bevor es an das *Einschränken* nicht-suffizienten Verhaltens geht, wäre es denkbar, das *Fördern* besonders flächenbeanspruchender Wohnformen zu beenden. Das könnte zum Beispiel bedeuten, die Energieeffizienz-Förderung der KfW für Neubau nur dann anzubieten, wenn pro Person höchstens sechzig Quadratmeter gebaut werden. Eine derart geänderte Energieeffizienz-Förderung passt zur in 7.3 vorgeschlagenen Förderung des Suffizienzwohnens und beides fördert Flächensparen.

Eine Kombination von Push- und Pull-Faktoren ergibt sich aus dem Vorschlag des Sachverständigenrates für Umweltfragen, den Flächenverbrauch auf Netto-Null zu senken: Bis 2030 sollte demzufolge der Flächenverbrauch von sechzig Hektar pro Tag auf null sinken, und zwar nicht wie bisher als generelle politische Leitlinie, sondern als verbindliche Obergrenze (SRU 2016: 239ff.). In diesem Rahmen wäre es den Kommunen weiterhin erlaubt, neu zu bauen, doch die Ausweisung neuer Baugebiete soll nach Vorschlag des SRU an Bedingungen geknüpft werden: »Innenentwicklungspotenziale sollten obligatorisch erfasst und die Neuausweisung von Baugebieten nur bei Nachweis mangelnder Innenentwicklungspotenziale zugelassen werden« (ebenda: 284). Hier könnte man als weitere Bedingung formulieren, dass die Kommunen erprobte Werkzeuge zur Erschließung des unsichtbaren Wohnraums anwenden müssen, bevor sie neue Baugebiete ausweisen dürfen. Neue Baugebiete würden zum Beispiel nur zugelassen, wenn die Kommunen professionell »Wohnen für Hilfe« oder soziale Wohnraumvermittlung anbieten. Und je mehr sie die Angebote ausbauen, unsichtbaren Wohnraum neu zu nutzen, desto weniger sind sie auf Neubau angewiesen.

7.5 Weitere Forschungsfragen

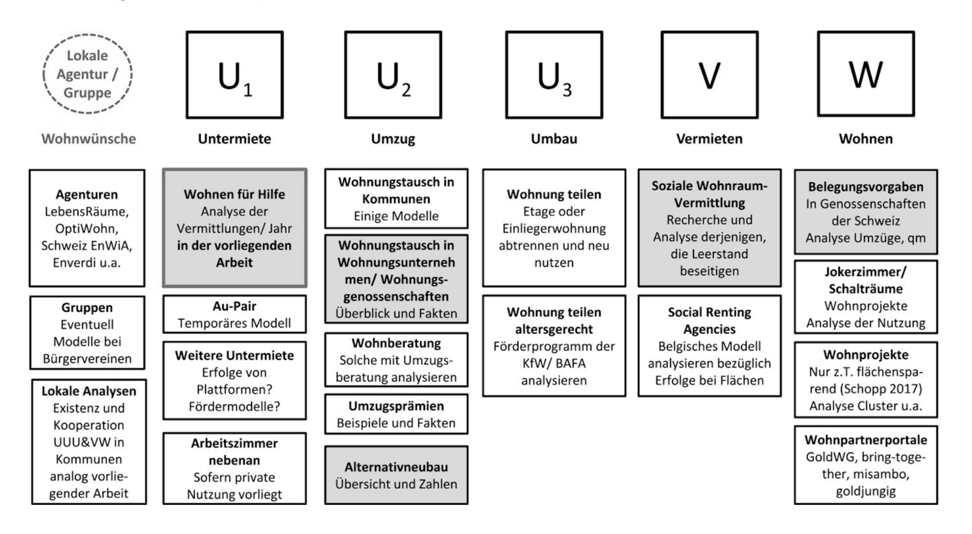
Das Forschungsgebiet des unsichtbaren Wohnraums ist interdisziplinär angelegt, wie in dieser Arbeit deutlich wurde. Es stellen sich zahlreiche offene Fragen. Sie werden nachfolgend formuliert. Abbildung 32 zeigt wichtige Felder des Forschungsbedarfes.

Forschungsbedarf zur Theorie

Social Practice Theory Die Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Elementen der sozialen Praktiken wären zu untersuchen: Zeitlicher Ablauf (erst »materials«, dann »competences« und »meanings«) oder Hierarchien und gegenseitige Bedingungen.

Soziale Innovationen Wenn man »Wohnen für Hilfe« (und andere flächensparende Wohnpraktiken) in verbesserter Form als neue soziale Praktiken betrachtet, ist ihre Einführung als soziale Innovation zu interpretieren und der Innovationsprozess zu erforschen.

Abbildung 32: Forschungsbedarf Unsichtbarer Wohnraum



Forschungsbedarf zu »Wohnen für Hilfe«

Internationaler Vergleich Erfassung der Vermittlungszahlen internationaler Modelle, ergänzend zu Costa (2020). Analyse der Organisationen und Netzwerke in den USA (NSHRC) sowie in Frankreich (LIS, CoSI, ensemble2générations).

Archiv »Wohnen für Hilfe« Die im Rahmen dieser Forschungsarbeit gesicherten Unterlagen aus der Anfangszeit von »Wohnen für Hilfe« gilt es auszuwerten (4.1.1).

Online-Vermittlungen Zwar wurde die Vermittlung von Privat an Privat in dieser Arbeit kritisch skizziert und die organisierten Vermittlungsstellen haben Vorbehalte (4.1.3). Interessant wäre es aber grade deswegen, das Volumen bisheriger Privat-

vermittlungen zu recherchieren und auf einschlägigen Onlineplattformen, etwa für WGs, nach Angeboten zu suchen. Das könnte Indizien für einen Bedarf an organisierter Vermittlung liefern, die statt reiner Onlineportale die Vermittlungsarbeit übernimmt.

Streuung Im Rahmen der Erhebung wurde eine erhebliche Streuung der Vermittlungserfolge in Deutschland festgestellt (4.2.4). Interessant wäre eine vergleichende Untersuchung im internationalen Vergleich, um die These zu testen, die dortige Professionalisierung und die Netzwerke verringerten die Streuung.

Wohnflächenermittlung/Vorher-Nachher-Vergleich Für die Bewertung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« und die Opportunitätskosten ist es wichtig, auf welcher Wohnfläche die Wohnraumnehmerinnen wohnen oder sonst wohnen würden. Es wäre daher aufschlussreich zu ermitteln, welche Wohnfläche ihnen bei »Wohnen für Hilfe« zur Verfügung steht (individuelle und gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche müssten dabei getrennt erhoben werden).

Zu betrachten wäre analog zu Schopp (2018) bei Wohnprojekten, auf wieviel Fläche die Wohnraumnehmerinnen vorher wohnten im Vergleich zu Nachher.

Steuerrecht/Gemeinnützigkeit Praxisbezogene Fragen wären die Möglichkeit, Gebühren für die Vermittlungsarbeit einzuführen, auch bei Gemeinnützigkeit eines Trägers, sowie die Verbindung dieses Aspekts zur offenen steuerrechtlichen Behandlung (4.6.3).

Forschungsbedarf zu den anderen sozialen Praktiken nach UUU&VW

Die kurzen Betrachtungen zu den vier anderen sozialen Wohnpraktiken in Kapitel 5 haben gezeigt, dass vertiefte Untersuchungen sinnvoll wären, analog zur vorliegenden Fallstudie. Für die Analysen wären dabei (wie in 4.7 dargelegt) folgende Aspekte interessant: Fachliche Qualität – Refinanzierung – Netzwerk – Vernetzung (lokal) – Gemeinnützigkeit – Vorbilder (Best Practices) – Potenzial.

Allgemein zum unsichtbaren Wohnraum

Wohnungsbelegung Wohnungsgesellschaften wissen oft nicht, wer in welcher Wohnung wohnt, das heißt wenn vor vielen Jahren eine Familie einzog, können sie nicht immer sagen, wer davon heute noch dort wohnt. In beispielhaften Untersuchungen wäre nachzuprüfen, inwiefern die theoretische und praktische Belegung von Wohnungen sich unterscheidet, um unsichtbaren Wohnraum aufzudecken.

Profession/Berufe Man könnte die Berufsprofile derjenigen untersuchen, die bereits in einzelnen Sparten aktiv sind, die sich mit Aspekten der Wohnraum-Beratung beschäftigen: Wohnen für Hilfe, soziale Wohnraumvermittlung, Wohnberatung, Umzugsberatung, Wohnprojektberatung. Mit der Umbauberatung (im Rahmen von Wohnberatung) gibt es einen Übergang zur Bau- und Energieberatung.

Lokale Analysen

Analog zu den Untersuchungen in 4.5 bieten sich vergleichende Studien an zur Zusammenarbeit von Akteuren für unsichtbaren Wohnraum in verschiedenen Städten.

U_1 Untermieter außerhalb von »Wohnen für Hilfe«

Arbeitszimmer nebenan In 5.1 ging es um privat an Nachbarn vermittelte Arbeitsräume oder Hausaufgabenzimmer. In praxisbzogenen Forschungsprojekten könnte man herausfinden, wie sich Angebot und Nachfrage solcher Räume verhalten und was deren Nutzung begünstigt. Digitale Plattformen könnten dabei hilfreich sein.

U_2 Umzüge

Alternativneubau Untersuchung neu gebauter Seniorenwohnungen als Alternativneubauten mit Vorher-Nachher-Vergleich der Wohnflächen pro Person.

Umzugsquoten Bereits jetzt ziehen Mieterinnen innerhalb von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften um, dazu lagen für 5.2 zwei Datensätze vor. Zu erforschen wären die aktuellen Umzugsquoten und die »Best Practices« im Sinne einer hohen Zahl sich verkleinernder Mieterinnen. Daran anknüpfen könnten die dafür umgesetzten Maßnahmen betrachtet werden.

Umzugsförderung/Wohnungstausch Die zahlreichen einzelnen Maßnahmen wie Umzugsprämien, Vermieterprämien und Wohnungstausch-Programme müssten gesichtet und systematisch untersucht werden, samt einer Analyse ihrer Erfolge und des Aufwands; ein Vorbild könnte das Forschungsprojekt der Schader-Stiftung sein, das aus den 1990er Jahren stammt (Schader-Stiftung 1997). Forschungsbedarf besteht dazu, wie sich verkleinernde Umzüge auslösen lassen, über das übliche Maß hinaus.

Umzugsberatung/Wohnberatung Untersuchung derjenigen Wohnberatungen, die auch Umzugsberatungen anbieten, bezüglich ihrer Erfolge.

Umzugsberatung/Abriss oder Sanierung Vergleichende Analyse zu Vorgehen und Erfolgen von Umzugsmanagement bei Wohnungsgesellschaften (oder Kommunen),

die aufgrund von Sanierungen oder Abrissplänen Umzüge organisierten, etwa beim Stadtumbau Ost oder bei geräumten Dörfern im Braunkohletagebau.

Wohnungstausch historisch Historische Studie zum Wohnungstausch in der DDR, wo dieser von den kommunalen Wohnungsverwaltungen durchgeführt wurde.

U3 Umbau

Wohnraumfertigstellung im Bestand Es wäre zu untersuchen, auf welche Typen von Umbau sich die statistisch bereits erfassten Angaben zur Fertigstellung von Wohnraum im Bestand verteilen, um daraus Potenziale des unsichtbaren Wohnraums abzuleiten.

Altersgerecht umbauen Forschungsfrage: Wie sehr die Option »Wohnungsteilung« im KfW-Programm zum altersgerechten Umbauen genutzt wird, also wieviele geteilte Wohnungen dadurch entstehen.

Bestandsschutz Altbau Vergleichende Untersuchung der Landesbauordnungen bezüglich der Hemmnisse für Wohnungsteilung und das Abtrennen von Einliegerwohnungen (5.3).

V Soziale Wohnraumvermittlung

Fallstudie Bedarf besteht an einer grundlegenden Fallstudie zum derzeitigen Volumen sozialer Wohnraumvermittlung in Deutschland, sei es in Agenturen, von Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder kirchlichen Trägern. Dabei ginge es primär um die bereits getätigte Akquise von zuvor leerstehendem Wohnraum, um deren Erfolgsfaktoren und Hemmnisse. Potenzielle Partner für eine solche Analyse wären die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe BAG-W sowie Eigentümerverbände (etwa Haus & Grund).

Internationaler Vergleich Studie zu Social Renting Agencies in Belgien unter dem Aspekt der Akquise privaten (unsichtbaren) Wohnraums.

Sozialer Wohnraumverkauf Zu untersuchen wäre die Möglichkeit, die Tätigkeit von genossenschaftlichen Immobilienagenturen beim sozialen Verkauf von Immobilien von Mehrfamilienhäusern auf Einfamilienhäuser zu übertragen. Interessant wären eventuell bereits vorliegende Fälle der Schenkung oder des Verkaufs von Einfamilienhäusern an soziale Träger sowie die Frage, ob und unter welchen Rahmenbedingungen diese Immobilien im Bestand gehalten werden.

W Flächensparend und flexibel Wohnen

Belegungsvorgaben Bei den schweizerischen Wohnungsgenossenschaften mit Belegungsregeln wäre zu erforschen, wieviele interne Umzüge dadurch ausgelöst werden (Blumer 2012). Anders gesagt ließe sich dadurch beziffern, wieviel unsichtbarer Wohnraum infolge von Belegungsvorgaben jährlich mobilisiert wird.

Schalträume/Jokerzimmer Es wäre eine Forschungsaufgabe, bestehende flexible Wohnformen wie Jokerzimmer darauf zu untersuchen, wie oft diese genutzt werden. Es könnte dementsprechend benannt werden, wieviele Quadratmeter im Bestand geschaffen wurden.

Flexibles Wohnen rechtlich Vergleichende Untersuchung der Landesbauordnungen und der Landes-Wohnraumförderprogramme bezüglich der Hemmnisse für die Einrichtung von Schalträumen, Jokerzimmern und Clusterwohnungen.

Wohnpartnerportale Untersuchung zu digitalen Plattformen zur Vermittlung von Wohnpartnerschaften oder Wohnprojekten wie bring-together.de, GoldWG, grossjungig und misambo hinsichtlich der Auswirkung auf Wohnflächen und unsichtbaren Wohnraum durch Zusammenziehen von Personen.

Forschungsbedarf zu anderen Aspekten

Neubaukosten In Kapitel 2.1.1 wurde deutlich: Baugebiete werden, wenn überhaupt, nur vorher (bei der Planung) einer fiskalischen Analyse unterworfen. Es fehlen Ist-Werte von umgesetzten Baugebieten, um die Kosten neuer Baugebiete zu beziffern. Des Weiteren fehlen aussagekräftige und verlässliche Angaben zu den Infrastrukturfolgekosten neuer Baugebiete.

Bei Wohnheimen für Studierende fehlen komplette Kostenberechnungen inklusive der jeweiligen Grundstückskosten sowie, für die Planungs- und Bauzeit, die anteiligen Personalkosten der Bauabteilungen der Studierendenwerke.

Wohnkonsistenz Zu untersuchen wären die Auswirkungen einer Transformation zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens auf Beschäftigung und Umsatz. Wie in 6.3.2. dargelegt, wären dafür Angaben zur heutigen Verteilung auf Neubau und Altbau erforderlich, und davon ausgehend Untersuchungen zu Beschäftigungspotenzialen bei intensiverem Umbau und erhöhter Vermittlungsarbeit.

Quellenverzeichnis

1Toit2Ages (2019): Rapport annuel 2019, Brüssel.

Abraham, Thomas/Braun, Reiner/Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier »Jung kauft alt«. Quantitatives Potential und Programminhalte. Empirica AG, Auftraggeber Verband der privaten Bausparkassen (VPB). Berlin/Bonn.

Abramsson, Marianne/Andersson, Eva (2016): Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People. Housing, Theory and Society (33)2: 217–241.

Ajzen, Icek (2012): Martin Fishbein's Legacy: The Reasoned Action Approach. AAPSS Annals (640): 11–27.

Althaus, Eveline/Birrer, Angela (2020): Zuhause alt werden. Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter. Förderprojekt der Age-Stiftung und Innosuisse mit Umsetzungspartnern, Abschlussbericht. ETH Wohnforum – ETH Case, ETH Zürich, Dezember 2019. Zürich.

Architects for Future (2022): www.architects4future.de/petition-bauwende-jetzt, letzter Zugriff 08.04.2022.

Arge (2019) Walberg, Dietmar/Gniechwitz, Timo/Höltig, Julia/Schulze, Thorsten/Petersen, Cäcilie: Hamburger Baukosten 2020, Bauforschungsbericht Nr. 79, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., September 2019. Kiel.

Arge (2020) Walberg, Dietmar/Gniechwitz, Timo: Bezahlbarer Wohnraum 2021, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Dezember 2020. Kiel.

Arge (2022) Walberg, Dietmar/Gniechwitz,Timo/Paare, Klaus/Schulze, Thorsten: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Februar 2022. Kiel.

Aring, Jürgen (2015): Zwischen Traum und Albtraum? Perspektiven älterer Einfamilienhäuser im Umland von Kassel. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 191–194.

Baden-Württemberg (2019): Landesregierung beschließt Eckpunkte für Wohnraumoffensive und Änderung der Landesbauordnung, Pressemitteilung Nr. 53/2019, 21.05.2019. Stuttgart.

Baldenius, Till/Kohl, Sebastian/Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. Leviathan 48(2): 195–236.

Balke, Tina/Roberts, Thomas/Xenitidou, Maria/Gilbert, Nigel (ohne Jahresangabe): Model Description: Social Practice Model. Guildford, University of Surrey.

BBR (2000): Wohnraumbeschaffung durch Kooperation. In: Forschungen, Heft 19. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn.

BBR (2006): Die GIMA »… bündeln, koordinieren und steuern.« ExWoSt-Informationen 28/3: Genossenschaftliche Lösungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.), 04–11. Bonn.

BBSR (2019a): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen, ExWost-Informationen 51/2, November 2019. Bonn.

BBSR (2019b): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2018. BBSR-Online-Publikation 17/2019, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Oktober 2019. Bonn.

BBSR (2020a): Hitze und Starkregen: Wie sich Städte anpassen können. In: BBSR-Hintergrundpapier, August 2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn.

BBSR (2020b): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation 11/2020, Bonn, Oktober 2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn.

BBSR (2020d): Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2020. BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Januar 2020. Bonn.

BBSR (2020e): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), November 2020. Bonn.

BBSR (2020f): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Dezember 2020. Bonn

BBSR (Hg., 2020c): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2019. BBSR-Online-Publikation 15/2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), November 2020. Bonn.

Becker, Gerhard (2008): Ethische Dimensionen von Bildung für nachhaltige Entwicklung, in: Nina Dagbaeva (Hg.): Bildung für nachhaltige Entwicklung: Regionale Erfahrungen. Ulan-Ude 2008.

Belgien (2021): https://statbel.fgov.be/de/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur, letzter Zugriff 19.03.2021.

Bensmann, Dieter (2018): Netzwerke. Eine innovative Organisationsform nutzen und managen. Freiburg.

Berndgen-Kaiser, Andrea/Krajewski, Christian (2015): Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch. Status quo, Probleme und Herausforderungen. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 171–177.

Beyeler, Mariette (2017a): MétamorpHouse – Stratégie de densification douce et choisie. Rapport final sur la mise en oeuvre pilote à Villars-sur-Glâne. Office fédéral du logement, Granges.

Beyeler, Mariette (2017b): MetamorpHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Beyeler, Mariette; Age Stiftung (Hg., 2010): Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel.

Bierwirth, Anja/Thomas, Stefan (2015): Almost best friends: sufficiency and efficiency. Can sufficiency maximise efficiency gains in buildings? ECEE Summer Study Proceedings: 71–82.

Bierwirth, Anja/Thomas, Stefan (2019): Estimating the sufficiency potential in buildings: the space between underdimensioned and oversized, ECEE Summer Study Proceedings: 1143–1153.

Bildungsbuddies (2021): www.bildungsbuddies.de/konzept.html, letzter Zugriff 13.03.2021.

Bizer, Kilian/Erlei, Alexander/Gutsche, Jens-Martin (2017): Fiskalische Wirkungen der Wohngebietsausweisung. In: Mitschang, Stephan (Hg., 2017): Erhaltung und Sicherung von Wohnraum. Baden-Baden.

Blumer, Daniel (2012): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern. Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hg.). Bern.

BM Finanzen (2019): Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen, Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, 08.05.2019. Berlin.

BMFSFJ (2014): Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II, Regionalkonferenzen 2014, Wie Angebote der Mehrgenerationenhäuser Kommunen entlasten können – Schritt für Schritt zur Erfassung des möglichen Einsparpotenzials. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend/ESF/Europäische Union (Hg., 2014). Berlin.

BMI (2021): Expertengespräch: Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. September 2021. Berlin.

BMI (2022): Geflüchtete aus der Ukraine, Pressegespräch 4.4.2022. Bundesministerium des Innern und für Heimat März 2022/Info GmbH. Berlin.

BMU (2019): Nationales Programm für nachhaltigen Konsum. Gesellschaftlicher Wandel durch einen nachhaltigen Lebensstil. BMU/BMJV/BMEL, Januar 2019. Berlin.

BMU (2021) Guidehouse, Thobias Sach, Linda Beyschlag, Arnold Bruhin, Pia Kerres, Bastian Lotz, Larissa Oppermann, Berlin: Klimaschutz in Zahlen. Fakten, Trends und Impulse deutscher Klimapolitik. Ausgabe 2021. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), 1. Auflage Stand Juni 2021. Berlin.

BMU/BMEL/Thünen (2018): Fortschrittsbericht mit Informationen über LULUCF-Aktionen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Thünen-Institut, Stand: 13.02.2017, Berlin und Braunschweig, 13.02.2018.

BMVBS/BBR (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau, Forschungen Heft 127. Berlin/Bonn.

Bochinski, Svenja/Müller, Teresa/Rietzler, Hannah/Soeidel, Felix/Sprute, Marie (2021): Durch Nachbarschaften Wohnraum schaffen. Das Projekt »RaumTeiler:innen« stellt sich vor. PlanerIn 2021(5): 53–54.

Böcker, Maike/Brüggemann, Henning/Christ, Michaela/Knak, Alexandra/Lage, Jonas/Sommer, Bernd (2020): Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung. München.

Böhm, Jutta/Böhme, Christa/Bunzel, Arno/Kühnau, Christina/Landua, Detlef/Reinke, Markus (2016): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. BfN Skripten 444, Bundesamt für Naturschutz. Bonn.

Bohnenberger, Katharina (2017): Reconciliation of Social and Environmental Goals in German Housing Policy: A Q-methodological Study. Master Thesis, Social Policy, Universität Bremen.

Bohnenberger, Katharina (2020): Can ›Sufficiency‹ reconcile social and environmental goals? A Q-methodological analysis of German housing policy. Journal of Housing and the Built Environment 2021(36): 171–189.

Bonner General-Anzeiger (2019), 20.12.2019, Verlagsbeilage »Perspektive Zukunft«, Daniel Fuhrhop: Nicht bauen, sondern wohnen. Ein Plädoyer für die effizientere Nutzung vorhandenen Raums. Bonn.

Böschen, Stefan (2017): Energie und Klimawandel. In: Howaldt, Jürgen/Kopp, Ralf/Böschen, Stefan/Krings, Bettina-Johanna (Hg., 2017): Innovationen für die Ge-

sellschaft. Neue Wege und Methoden zur Entfaltung des Potenzials sozialer Innovationen. Dortmund.

Braun, Reiner (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein ›zurück-in-die-Stadt‹, sondern ›Landflucht‹, Empirica-Paper Nr. 219. Berlin.

Braun, Reiner (2019): Wohnungsmarktprognose 2019–22. Empirica-Paper Nr. 244, Version 2 vom 02.04.19. Berlin.

Braun, Reiner/Schwede, Philipp/Rachowka, Arthur (2020): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Hg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Stand Oktober 2019. Berlin.

Bremen (2020): Pilotprojekt »Housing First« in Bremen, Dokumentation der Anhörung zur Vorbereitung des Bremer Pilotprojektes »Housing First« am 1. Oktober 2020, Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, 03.12.2020.

Brischke, Lars-Arvid (2018): Empty nest. GEB 2018(10): 14–19.

Brischke, Lars-Arvid/Leuser, Leon/Duscha, Markus/Thomas, Stefan/Thema, Johannes/Spitzner, Meike/Kopatz, Michael/Baedeker, Carolin/Lahusen, Miriam/Ekardt, Felix/Beeh, Martin (2016): Energiesuffizienz – Strategien und Instrumente für eine technische, systemische und kulturelle Transformation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen/Wohnen, Endbericht. Heidelberg, Berlin, Wuppertal.

Brokow-Loga, Anton/Eckardt, Frank (2020): Postwachstumsstadt. Konturen einer solidarischen Stadtpolitik. München.

Bundesgesetzblatt (1980): Zweites Wohnungsbaugesetz, II. WoBauG. Bundesgesetzblatt 1085, Nr. 43 von 1980, 05. August 1980. Bonn.

Bundesrat (2019a): Drucksache 552/19, Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages, Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, 8.11.2019. Berlin.

Bundesrat (2019b): Drucksache 552/1/19, Empfehlungen der Ausschüsse Fz – AV – Wi zu Punkt … der 983. Sitzung des Bundesrates am 29. November 2019 Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, 15.11.19. Berlin.

Bundesregierung (2019): Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften. Zuleitungsexemplar_1908075.docx. 30.07.2019. Berlin.

Bundesregierung (2021): Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes. Bearbeitungsstand 11.05.2021 23: 22 Uhr. Berlin.

Bündnis bezahlbares Wohnen Niedersachsen AG 5 (2018): Entwicklung im Bestand, Finalisierter Beschluss 24.10.2018. Hannover.

Caritas-Konferenzen Deutschlands e.V. (2018), Redaktion Ulrich Böll/Marlies Busse/Margret Kulozik: Wo die Nähe zählt. Wohnen und sozialer Zusammenhalt. Handbuch für Ehrenamtliche. Freiburg.

Christianell, Anja/Meyer, Michael/Moder, Clara/Millner, Reinhard/Rameder, Paul (2019): Soziale Innovationen und intersektorale Kooperationen: Neue Lösungen, neue Partnerschaften. In: Luks, Fred (Hg., 2019): Chancen und Grenzen der Nachhaltigkeitstransformation. Ökonomische und soziologische Perspektiven. Wiesbaden.

Clark, William/Deurloo, Marinus (2006): Aging in place and housing over-consumption. Journal of Housing and the Built Environment, 21(3): 257–270.

Clausen, Hartmut (2012): Ambulant oder stationär – die ökonomische Vorteilhaftigkeit der Angebotsformen in der Pflege. Dissertation, Fachbereich Betriebswirtschaftslehre, Universität Hamburg.

Cohen, Maurie (2020): New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition? Housing, Theory and Society 38(2): 173–203.

Correctiv (11.04.2018), Marta Orosz: Eine mächtige Branche. Online https://correctiv.org/aktuelles/klimawandel/2018/04/11/eine-maechtige-branche/, letzter Zugriff 30.03.2021.

Costa, Giuliana (2015): I programmi organizzati di coabitazione intergenerazionale, aspetti comparati. Territorio 2015(75): 51–58.

Costa, Giuliana (2016): La coabitazione. In: Pasquinelli, Sergio (Hg., 2016): Il welfare collaborative. Ricerche e pratiche di aiuto condiviso, S. 30–40. Milano/Mailand.

Costa, Giuliana (2019): Viviamo insieme? Breve excursus sui programmi organizzati di coabitazione Intergenerazionale. In: Danesi, Gabriele (2019): Abitare solidale. Pratiche ed esperienze di coabitazione sociale. Firenze/Florenz.

Costa, Giuliana (2020): Intergenerational homesharing programmes. A piece of the ›ageing in place‹ puzzle?/Programas intergeracionais de partilha de casa. Interações: Sociedade E As Novas Modernidades (38): 11–42.

dabonline (2016), Loni Siegmund und Jutta Heinkelmann: Neue Norm für Grund und Raum. 03.05.2016. Online https://www.dabonline.de/2016/05/03/flaechenberechnung-neue-norm-fuer-grund-und-boden/. Letzter Zugriff 13.12.2022.

Daly, Herman (2005): Economics in a full world, Scientific American 293(3): 100–107.

Danesi, Gabriele (2019) : Abitare Solidale : origini ed evoluzioni di un progetto. Da Jack London a Giorgio La Pira. In : Danesi, Gabriele (2019) : Abitare solidale. Pratiche ed esperienze di coabitazione sociale. Firenze/Florenz.

Danielzyk, Rainer/Dittrich-Wesbuer, Andrea/Osterhage, Frank (Hg., 2010): Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Essen.

Deilmann, Clemens/Lerbs, Oliver/Lorbek, Maja (Hg. 2017): Single-Family Homes under Pressure? 1st Homes-uP International Conference, October 2016, Proceedings. Dresden.

Delbaggio, Katia/Wanzenried, Gabrielle/Mowers, Anthony (2018): Subjektiver Überkonsum von Wohnraum: Empirische Evidenz für die Schweiz. Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 2018(76): 309–326.

dena (2019) Deutsche Energie-Agentur: dena-Gebäudereport Kompakt 2019 »Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand«. Berlin.

Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Koborteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. IW-Trends 3.2015, Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Deutscher Bundestag (1998): Drucksache 1311200, Abschlußbericht der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages »Schutz des Menschen und der Umwelt«, Konzept Nachhaltigkeit, Vom Leitbild zur Umsetzung, 26.06.98. Berlin.

Deutscher Bundestag (2019a): Drucksache 19/10486, Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 19/10032 – »Wohnpaar auf Zeit« – Angemessene steuerrechtliche Bewertung, 27.05.2019. Berlin.

Deutscher Bundestag (2019b): Drucksache 19/13436, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, 23.09.2019. Berlin.

Deutscher Bundestag (2019c): Protokoll-Nr. 19/52, Wortprotokoll der 52. Sitzung, Finanzausschuss, Berlin, den 14. Oktober 2019, Öffentliche Anhörung. Berlin.

Deutscher Bundestag (2019d): Drucksache 19/4873, Beschlussempfehlung*) des Finanzausschusses (7. Ausschuss), 06.11.2019. Berlin.

Deutscher Bundestag (2020): Drucksache 19/17307, 20.02.2020, Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG). Berlin.

Deutscher Bundestag Petition (2020): Petitionsausschuss, Petition 118228. Bauwesen – Umfassendes Maßnahmenpaket für ein klima- und sozialverträgliches Bauen. Einreichedatum der Petition: 23.11.2020. Berlin.

DGB (2019), Raoul Didier: Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Gesetzentwurf der Bundesregierung »Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften« (19/13346), 09.10.2019, Berlin; ähnlich bereits Stellungnahme zum Referentenentwurf, 04.06.2019, Online https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/

Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2019-12-17-G-E-Mobilitaet/0-Gesetz.html. Letzter Zugriff 17.05.2022.

Diaz-Bone, Rainer (2006): Eine kurze Einführung in die sozialwissenschaftliche Netzwerkanalyse. Mitteilungen aus dem Schwerpunktbereich Methodenlehre, Heft Nr. 57. Berlin, März 2006.

Die Zeit (2017), 01.11.2017, Maria Retter: Medici Living. In der Wucher-WG. Zeit Campus. Online https://www.zeit.de/2017/45/medici-living-zimmervermittlung-betrug/komplettansicht, letzter Zugriff 31.12.2020.

Diözese Rottenburg-Stuttgart (2019), 15.10.2019: Initiative Gemeinsam für mehr Wohnraum. Online https://www.drs.de/ansicht/Artikel/gemeinsam-fuer-mehr-wohnraum-6429.html, letzter Zugriff 31.03.2021.

Dittrich-Wesbuer, Andrea/Krause-Junk, Andrea/Osterhage, Frank/Beilein, Andreas (Mitarbeiter)/Frehn, Michael (Mitarbeiter) (2008): Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung. Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung. Hg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation. Dortmund.

Dorsten (2015), Stadt Dorsten/Regionale 2016/Stadtbaukultur: HausAufgaben in Barkenberg. Dokumentation der Auftaktwerkstatt zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre 10. – 20. Juni 2015. Dorsten.

Dunkelberg, Elisa/Stieß, Immanuel (2011): Energieberatung für Eigenheimbesitzer/innen. Wege zur Verbesserung von Bekanntheit und Transparenz durch Systematisierung, Qualitätssicherung und kommunale Vernetzung. Berlin.

DZ Hyp (2021): Regionale Immobilienzentren 2022. Marktbericht DZ Hyp. Hamburg, Münster.

EFH Plus (2020): Gemeinden als Partner gesucht! Das Potenzial von Einfamilienhäusern nutzen – EFH-Quartiere sanft entwickeln. Screenshot www.ruetter-soceco.ch/aktuelles/gemeinden-als-partner-gesucht-das-potenzial-von-einfamilienhaeusern-nutzen-efh-quartiere-sanft-entwickeln/, letzter Zugriff 23.10.2020.

Ellsworth-Krebs, Katherine/Reid, Louise/Hunter, Colin J. (2015): Home -ing in on domestic energy research: »House,« »home,« and the importance of ontology. Energy Research & Social Science 2015(6): 100–108.

Energieschweiz (2019): Merkblatt. Das Einfamilienhaus fit für die nächste Lebensphase machen: Weiterbauen – Neubauen – Verkaufen? Werner Hässig, Mariette Beyeler. Online https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/02_Wie_wir_wohnen/24_Wohnen_und_Umwelt/243_Schonender_Umgang_mit_Ressourcen/energieschweiz_enwia-mb-efh.pdf.download.pdf/energieschweiz_EnWiA-MB-EFH_de.pdf, letzter Zugriff 11.05.2022.

Enverdi (2020): EnVerdi – Verdichtung von Einfamilienhausquartieren. Screenshot www.ruetter-soceco.ch/project/enverdi-verdichtung-von-einfamilienhaus-quartieren/, letzter Zugriff 02.11.2020.

EnWiA (2019): Projekt EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter. Aktivierung der Energiesparpotenziale von Einfamilienhausbesitzern und Mietern. Zusammenfassung. Online www.ruetter-soceco.ch/project/enwia-energieeffizientes-wohnen-im-alter/, letzter Zugriff 10.09.2020.

ERK (2022): Zweijahresgutachten 2022. Gutachten zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen, Trends der Jahresemissionsmengen und zur Wirksamkeit von Maßnahmen (gemäß § 12 Abs. 4 Bundes-Klimaschutzgesetz). Hg. v. Expertenrat für Klimafragen (ERK). Online verfügbar unter: https://www.expertenrat-klima.de. Letzter Zugriff 04.11.2022.

Ertl, Martin/Henzl, Franz/Veit, Reinhard (2008): Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim. NÖ Wohnbauforschung. Wien.

European Commission (2020): Circular Economy Action Plan. For a cleaner and more competitive Europe. Online https://ec.europa.eu/environment/circular-economy/pdf/new_circular_economy_action_plan.pdf, letzter Zugriff 15.04.2022.

Everswinkel (2020a): Haushaltsplan 2021 Entwurf, Gemeinde Everswinkel, Online https://www.everswinkel.de/de-wAssets/docs/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen/Entwurf-Haushaltsplan-2021.pdf, letzter Zugriff 08.12.2020.

Everswinkel (2020b): Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 59 »Bergkamp III«, Gemeinde Everswinkel, Entwurf erneute Offenlage Juni 2020, Online https://www.o-sp.de/everswinkel/plan?pid=38958, letzter Zugriff 08.12.2020.

Feantsa (2018), Feantsa/Fondation Abbé Pierre : Ethical Renting. Mobilise the private rental market to provide social solutions in Europe. December 2018. Online https://www.feantsa.org/download/ethical-renting-english1101238753028295562.pdf, letzter Zugriff 11.05.2022.

Fedrowitz, Michael (2016): Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. Nachrichten der ARL, 2016(1): 9–12.

Fischer, Corinna/Blanck, Ruth/Brohmann, Bettina/Cludius, Johanna/Förster, Hannah/Heyen, Dirk Arne/Hünecke, Katja/Keimeyer, Friedhelm/Kenkmann, Tanja/Schleicher, Tobias/Schumacher, Katja/Wolff, Franziska/Beznoska, Martin/Steiner, Viktor/Gruber, Edelgard/Holländer, Edith/Roser, Annette/Schakib-Ekbatan, Karin (2016): Konzept zur absoluten Verminderung des Energiebedarfs: Potenziale, Rahmenbedingungen und Instrumente zur Erreichung der Energieverbrauchsziele des Energiekonzepts. Climate Change 17/2016, Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.

Fischer, Corinna/Cludius, Johanna/Förster, Hannah/Fries, Tilman/Steiner, Viktor/Brischke, Lars-Arvid/Leuser, Leon/Hünecke, Katja/Keimeyer, Friedhelm/Kenkmann, Tanja/Postpischil, Rafael/Scherf, Cara-Sophie/Schmidt, Alicia/Schumacher, Katja/Wolff, Franziska/Zell-Ziegle, Carina (2020): Möglichkeiten der Instrumentierung von Energieverbrauchsreduktion durch Verhaltens-

änderung, Abschlussbericht, Umweltbundesamt Texte 56/2020. Dessau-Roßlau.

Fischer, Corinna/Grießhammer, Rainer (2013), Mitarbeit von Barth, Regine/Brohmann, Bettina/Brunn, Christoph/Heyen, Dirk Arne/Keimeyer, Friedhelm/Wolff, Franziska (Projektleitung): Mehr als nur weniger. Suffizienz: Begriff, Begründung und Potenziale. Öko-Institut Working Paper 2/2013. Freiburg, Darmstadt, Berlin.

Fischer, Corinna/Stieß, Immanuel (2019a): Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners. IECEE summer study proceedings: 1355–1364.

Fischer, Corinna/Stieß, Immanuel (2019b): Wider den »verdeckten Leerstand«, in: Astrid Grabener (Hg. 2019), Immobilien Almanach, S. 57–77. Kiel.

Fischer, Corinna/Stieß, Immanuel (2019c): Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend. PlanerIn 2019(6): 21–23.

Flyvbjerg, Bent (2006): Five Misunderstandings About Case-Study Research. Qualitative Inquiry, *12*(2): 219–245.

Francis, Graham/Holloway, Jacky (2007): What have we learned? Themes from the literature on bestpractice benchmarking. International Journal of Management Reviews, 9(3): 171–189.

Freiburg (2021): https://www.freiburg.de/pb/500645.html, Häufig gestellte Fragen zu Dietenbach (FAQ), letzter Zugriff 27.03.2021.

Frick, Siegfried/Gaßner, Robert/Hinterberger, Friedrich/Liedtke, Christa (Hg., 1999): Öko-effiziente Dienstleistungen als strategischer Wettbewerbsfaktor zur Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft. Endbericht des Verbundprojektes im Rahmen des Programms »Dienstleistung 2000plus« des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Technologie. WerkstattBericht Nr. 36, IZT und WI. Berlin.

Fromholz, Kristin/Deffner, Jutta/Rubers, Jasper/Stieß, Immanuel/Wahlers, Henrik/Weiß, Julika (2019), ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung (Hg.): Ältere Hauseigentümer*innen zielgruppengerecht ansprechen: energieeffizient, komfortabel und sicher wohnen im Alter. Frankfurt a.M..

FSB (2030), Freiburger Stadtbau: FSB 2030. Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg. Arbeitsergebnisse und Vorschläge der Projektgruppe FSB. Freiburg.

Fühner, Daniel/Niekamp, Sebastian/Schneider, Uta (2017): »HausAufgaben« im Münsterland. Die Zukunft von in die Jahre gekommenen Einfamilienhausgebieten. PlanerIn 2017(2): 24–27.

Fuhrhop, Daniel (2018): Warum nur alte Einfamilienhäuser glücklich machen. In: Wilgeroth, Cai-Olaf/Schimek, Michael (Hg., 2018): 4 Wände. Von Familien, ihren Häusern und den Dingen drumherum. Das Einfamilienhaus in Deutschland seit 1950. Cloppenburg.

Fuhrhop, Daniel (2019): Einfach anders wohnen. 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte, Erweiterte Neuauflage. München.

Fuhrhop, Daniel (2020): Verbietet das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß. München.

Fuhrhop, Daniel/Bierwirth, Anja/Brischke, Lars-Arvid/Fischer, Corinna/Kenkmann, Tanja/Paar, Angelika/Siedle, Julia/Stieß, Immanuel (2020): Zehn-Punkte-Plan flächensparendes Wohnen. Online https://www.postwachstum.de/flaechensparendes-wohnen-for-future-20210115, letzter Zugriff 11.05.2022.

Führs, Michael/Niekamp, Sebastian/Schneider, Uta (2015): HausAufgaben im Münsterland. Ein Praxisbericht aus der Regionale 2016. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 211–215.

Gaumer, Elyzabeth (2018): Selected Initial Findings of the 2017 New York City Housing and Vacancy Survey. New York, NY: New York City Department of Housing Preservation and Development.

GEB, Gebäudeenergieberater (2019), Britta Großmann, Interview mit Andreas Holm, Marita Klempnow, Eike Roswag-Klinge: Die große Unbekannte. Graue Energie von Baumaterialien. GEB 2019(9): 24–27.

GermanZero (2021): Maßnahmen für ein 1,5-Grad-Gesetzespaket. 07.09.2021. Berlin.

Gesetze im Internet (2021): https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/__52.html, letzter Zugriff 06.01.2021.

Gewoba (2016): Bremer Punkt Grundrissfibel. Online https://www.gewoba.de/fileadmin/user_upload/gewoba/presse/bildarchiv/GEWOBA_Bremer_Punkt_Grundrissfibel.pdf. Letzter Zugriff 09.04.2019.

Glindemann, Anna (2019): Suffizientes Verhalten planerisch gestalten. Untersuchung der Einflussmöglichkeiten kommunaler Planung auf das suffiziente Verhalten von Individuen am Beispiel der Stadt Weimar. Bachelorarbeit, Studienfach Urbanistik, Universität Weimar.

Glossar (2020), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hg.: Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, Juli 2020. Bonn.

Gmünder, Markus/Braun-Dubler, Nils/Merki, Manuela/Perrez, Josef (2016): Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums. Gesamtbericht vom 6.10.2016. IWSB Institut für Wirtschaftsstudien Basel. Bundesamt für Wohnungswesen sowie Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, Grenchen und Basel.

Goebel, Jan/Gornig, Martin/Strauch, Katharina (2015): Sozialstruktur, Lebenslagen und Lebenszufriedenheit in den Programmgebieten der Sozialen Stadt. DIW Berlin Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2015, Berlin.

Gonzalez, Ernest/Whetung, Cliff/Kruchten, Rachel/Butts, Donna (2020): Theoretical Orientations to Intergenerational Home Sharing: Implications for Direct Social Work Practice on Addressing Student Debt and Aging-in-Community. Clinical Social Work Journal 2020(48): 179–188.

Göpel, Maja (2016): The Great Mindshift. How a New Economic Paradigm and Sustainability Transformations go Hand in Hand. Berlin.

Göttinger Tageblatt (2018), 24.04.2018, Michael Brakemeier: 264 Wohnungen für Studis in Göttingen.

Grafe, Christof/Rieniets, Tim/Baukultur Nordrhein-Westfalen e.V. (Hg., 2020): Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns. Dortmund.

Gütegemeinschaft Au-Pair (2020): PM 24.11.2020, https://www.guetegemeinschaft-au pair.de/de/presse/berichte/au-pairs-duerfen-ab-sofort-wieder-nach-deutschland-einreisen.html, letzter Zugriff 23.04.2021

Gutsche, Jens-Martin (2010a): Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Herausgeber Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Kiel.

Gutsche, Jens-Martin (2010b): Die »Kosten der Zersiedelung« im Bauausschuss. Eine persönliche Zwischenbilanz, in: Danielzyk, Rainer/Dittrich-Wesbuer, Andrea/Osterhage, Frank (Hg., 2010): Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? S. 109–126. Essen.

Gutsche, Jens-Martin (2016): Fiskalische Wirkungsanalyse Wohngebietsentwicklung Wedel Nord, Studie im Auftrag der Stadt Wedel sowie der AG Wedel Nord, Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR. Hamburg.

Häder, Michael (2010): Empirische Sozialforschung. Wiesbaden.

Hagbert, Pernilla (2016): A sustainable home? Reconceptualizing home in a low-impact society. Dissertation, Department of Architecture, Chalmers University of Technology Gothenburg, Sweden.

Hagmann, Regula (2010): Wohnen für Hilfe. Ein Projekt mit Zukunftschancen? Master Thesis, Master of Advanced Studies in Gerontologie, Berner Fachhochschule Soziale Arbeit.

Hagopian, Amy/Farrow, Cassidy/Locke, Nicholas (2021): Homeshare Study Policy Recommendations for the Washington State Senate Housing and Local Government Committee. University Of Washington, February 1, 2021.

Hallenberg, Bernd/Rohland, Fabian (2021): Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre. vhw-Schriftenreihe 29, September 2021. Berlin.

Hamburg Bürgerschaft (2018a): Antrag »Wohnpartnerschaften initiieren – Das Projekt »Wohnen für Hilfe« in Hamburg einführen«, Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg, 21. Wahlperiode, Drucksache 21/12663, Neufassung 13.04.18. Hamburg.

Hamburg Bürgerschaft (2018b): Unterrichtung durch die Präsidentin der Bürgerschaft, Bürgerschaftliches Ersuchen vom 25. April 2018: »Wohnpartnerschaf-

ten initiieren – Das Projekt »Wohnen für Hilfe« in Hamburg einführen« – Drs. 21/12663 (Neufassung), Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg, 21. Wahlperiode, Drucksache 21/14933, 14.11.18. Hamburg.

Hamburg Finanzbehörde (2016): Steuerverwaltung, Fach-Info, Abteilungen 51 52 53, O 1000 – 2016/001 – 52, Az.: S 2253 – 2016/004 – 52, 8.12.2016. Hamburg.

Hammond, Mark/Walsh, Robert/White, Stefan (2018): Rightsizing. Reframing the housing offer for older people. Project Report. Greater Manchester Combined Authority (GMCA)/PHASE @ Manchester School of Architecture.

Hampton, Sam/Adams, Rob (2018): Behavioural economics vs social practice theory: Perspectives from the United Kingdom Government. Energy Research & Social Science 2018(46): 214–224.

Hartmann, Stefan (2020): (K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus. Eine Wohnform in der Sackgasse. Zürich.

Hasselkuß, Marco (2018): Transformative soziale Innovation durch Netzwerke. Das Beispiel »Bildung für nachhaltige Entwicklung«. Wuppertaler Schriften zur Forschung für eine nachhaltige Entwicklung, Band 12. München.

Hauschildt, Jürgen/Salomo, Sören/Schultz, Carsten/Kock, Alexander (2016): Innovationsmanagement. München.

Häuser bewegen (2020): Gemeinsam verantwortungsvoll handeln. Berlin.

Heinze, Rolf/Eichener, Volker/Naegele, Gerhard/Bucksteeg, Mathias/Schauerte, Martin (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. (Ergebnisse des Forschungsprojektes »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«) Schader-Stiftung. Darmstadt.

Henger, Ralph/Schier, Michael/Voigtländer, Michel (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. IW policy paper 24/2015. Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Henger, Ralph/Voigtländer, Michael (2017); Ideen für eine bessere Wohnungspolitik. Gutachten für die LEG Immobilien AG. 25. September 2017. Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Henger, Ralph/Voigtländer, Michael (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. IW-Report 28/2019, Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Henseling, Christine/Krauß, Norbert/Wieland, Simon/Jänicke, Clemens/Specht, Alexandra/Behrendt, Siegfried/von Bodelschwingh, Arnt (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.

Herr, Thomas (2017): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. In: Rottke, Nico/Thomas, Matthias (Hg., 2017): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden.

Hild, Andreas (2020): Umbauen – Umgestalten – Umdenken. In: Grafe, Christof/Rieniets, Tim/Baukultur Nordrhein-Westfalen e.V. (Hg., 2020): Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns. Dortmund.

HIRAG (2016): Business Models for Homeshare Programmes, Homeshare International Research Advisory Group. Online https://homeshare.org/wp-content/uploads/HIRAG-Fact-sheet-1-Business-models-2016.pdf, letzter Zugrif 11.05.2022.

Hlasseck, Andreas (2020): Potenziale der optimierten Flächennutzung im Wohngebäudebereich am Beispiel der kleinen Mittelstadt Gelnhausen, Masterthesis, Fachbereich Mathematik/Naturwissenschaften, Universität Koblenz-Landau.

Höger, Uwe (2018): Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale. Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen, Perspektive, Instrumente und Sinn altersgerechter Konzepte. Dissertation, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Universität Kassel.

Hohn, Uta/Utku, Yasemin (2015): Wohnquartiere für morgen? Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 185–188.

Hollbert, Alexander/Lützkendorf, Thomas/Habert, Guillaume (2019): Top-down or bottom-up? – How environmental benchmarks can support the design process. Building and Environment 2019(153): 148–157.

Holm, Andrej (2019): Warum so teuer? Wie kommen Mietpreise zustande und warum wird das Wohnen immer teurer? Lunapark 21 extra, 2019 (Winter): 38–41.

Homeshare Congress (2019): 6th world homeshare congress, Brussels 21st-22nd March 2019, Tagungsprogramm.

Homeshare International (2019): Nurturing a global network. Homeshare in action 2014–2019.

Homeshare UK (2016): Homeshare Good Practice Guide. SharedLivesPlus.

Homeshare UK (2018): Homeshare UK annual report 2017–18. Liverpool.

Homeshare UK (2019): Homeshare UK annual report 2019. Liverpool.

Homeshare UK (2020): Homeshare UK annual report 2020. Liverpool.

Homeshare UK (2021): Homeshare UK annual report 2021. Liverpool.

Howaldt, Jürgen/Kopp, Ralf/Böschen, Stefan/Krings, Bettina-Johanna (Hg., 2017): Innovationen für die Gesellschaft. Neue Wege und Methoden zur Entfaltung des Potenzials sozialer Innovationen. Dortmund.

Howaldt, Jürgen/Schwarz, Michael (Hg. 2010): »Soziale Innovation« im Fokus. Skizze eines gesellschaftstheoretisch inspirierten Forschungskonzepts. Bielefeld.

Huber, Joseph (2000): Industrielle Ökologie: Konsistenz, Effizienz und Suffizienz in zyklusanalytischer Betrachtung. Baden-Baden.

Huebner, Gesche/Shipworth, David (2017): All about size? – The potential of downsizing in reducing energy demand. Applied Energy 2017(186): 226–233.

Hurlin, Lina (2019): Mietshäuser Syndikats collective ownership, the ´housing question´ and degrowth. in: Nelson, Anitra/Schneider, Francois (2019): Housing for degrowth. Principles, Models, Challenges and Opportunities. Oxfordshire/New York.

Hussy, Walter/Schreier, Margrit/Echterhoff, Gerald (2010): Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften. Berlin, Heidelberg.

Initiative Energieeffizienz-Netzwerke (Hg., 2019): Praxis-Leitfaden für Energieeffizienz-Netzwerke, Stand September 2019. Berlin.

IZ (2022), Immobilien Zeitung 13.01.2022, Friedhelm Feldhaus und Kristina Pezzei: »Bündnisse für das Wohnen sind keine Quatschbudenrunden«, Interview mit Kevin Kühnert.

Jackson, Tim (2011): Wohlstand ohne Wachstum: Leben und Wirtschaften in einer endlichen Welt. München.

Jaeger-Erben, Melanie/John, René/Rückert-John, Jana (2017): Soziale Innovation: Verheißung oder Verführung? GAIA 26(3): 245–248.

Jaeger-Erben, Melanie/Rückert-John, Jana/Schäfer, Martina (2015): Sustainable consumption through social innovation: a typology of innovations for sustainable consumption practices. Journal of Cleaner Production 2015(108): 784–798.

Joo, Bohye (2018): Politik der altersgerechten Wohnungsanpassung und Wohnberatung für einen möglichst langen Verbleib in vertrauter Häuslichkeit. Anschluss an die Konzepte des Wohlfahrtsmarktes und der sozialen Innovation. Dissertation, Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Soziologie, Technische Universität Dortmund.

Jungk, Karsten (2020): Gewerbliches Wohnen in Deutschland. Präsentation in: Ruecker Consult, Gewerbliches Wohnen: Neuer Hype oder nachhaltiges Investment?, Online-Pressekonferenz 31.01.2020, https://www.rueckerconsult.de/download_file/view/966/516, letzter Zugriff 31.12.2020.

Kahlenborn, Walter/Clausen, Jens/Behrendt, Siegfried/Göll, Edgar (Hg., 2019): Auf dem Weg zu einer Green Economy. Wie die sozialökologische Transformation gelingen kann. Bielefeld.

Karlsruhe (2021), Sozial- und Jugendbehörde: Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe ´97, Zwölfter Sachstandsbericht 2021, April 2021. Karlsruhe.

Kazig, Rainer/Paris, Magali (2017): Soft densification of single- family home areas: morphologies, experiences and perspectives for the development of densification policies, in: Deilmann, Clemens/Lerbs, Oliver/Lorbek, Maja (Hg. 2017): Single-Family Homes under Pressure? 1st Homes-uP International Conference, October 2016, Proceedings. Dresden.

Kemfert, Claudia (2020): Das Problem des ungezügelten Wachstums, in: agora 42. Online https://agora42.de/das-problem-des-ungezuegelten-wachstums-claudia-kemfert/, letzter Zugriff 01.04.2021.

Kenkmann, Tanja/Cludius, Johanna/Fischer, Corinna/Fries, Tilman/Keimeyer, Friedhelm/Schumacher, Katja/Brischke, Lars-Arvid/Leuser, Leon (2019): Flächensparend wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld »Wohnfläche«. Teilbericht, Umweltbundesamt Texte 104/2019. Dessau-Roßlau.

KfW (2019a): Merkblatt Altersgerecht Umbauen – Kredit, Stand 06/2019, KfW Frankfurt.

KfW (2019b): Merkblatt Energetische Stadtsanierung – Zuschuss, Stand 10/2019, KfW Frankfurt.

KfW (2020a): Merkblatt Energieeffizient Bauen, Stand 03/2020, KfW Frankfurt.

KfW (2020b): Merkblatt Energieeffizient Sanieren – Kredit, Stand 03/2020, KfW Frankfurt.

KfW (2020c): Merkblatt Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss, Stand 03/2020, KfW Frankfurt.

KfW-DEN-GRE (2019): 1. KfW-DEN-GRE Forum 2019: Energieeffizientes Bauen und Modernisieren. 03. April 2019, Frankfurt a.M.. Deutsches Energieberater-Netzwerk e.V., Gesellschaft für Rationelle Energieverwendung e.V. Frankfurt.

Kindler, Hannah (2021): Das Projekt OptiWohn – Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern. Ländlicher Raum, 2021(01): 42–43.

Kirchherr, Julian/Reike, Denise/Hekkert, Marko (2017): Conceptualizing the circular economy: An analysis of 114 definitions. Resources, Conservation & Recycling, 2017(127): 221–232.

Klandt, Heinz/Heidenreich, Sven (2017): Empirische Forschungsmethoden in der Betriebswirtschaftslehre. Berlin, Boston.

Klein, Iris Mareike (2020): Wohnen für Hilfe. Praktische Umsetzung – Potentiale – Probleme. Masterarbeit, Raumplanung, TU Dortmund, Dezember 2020.

Klimaschutz Göttingen (2021), Stadt Göttingen, Energieagentur Region Göttingen: Bewerbungsbogen Grüne Hausnummer, Online https://klimaschutz.goettingen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=204&topmenu=14, letzter Zugriff 03.02.2021.

Klimaschutzagenturen (2021): https://klimaschutzagentur-hildesheim.de/, https://www.kek-karlsruhe.de/, https://www.klima-ma.de/flurfunke, alle letzter Zugriff 14.04.20.

Koalitionsvertrag (2018): Ein neuer Aufbruch für Europa Eine neue Dynamik für Deutschland Ein neuer Zusammenhalt für unser Land Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD 19. Legislaturperiode. Berlin, 7. Februar 2018.

Koalitionsvertrag (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP. https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/04221173eef9a6720059cc353d759a2b/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1, letzter Zugriff 25.11.2021.

Kohl, Sebastian/Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2019): Mangelware Wohnraum. FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung 18. Düsseldorf.

König, Holger (2017): Projekt: Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden. Lebenszyklusanalyse mit Berechnung der Ökobilanz und Lebenszykluskosten. Endbericht. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie. Gröbenzell.

Konstanz (2018), Stadt Konstanz/Baudezernat, Amt für Stadtplanung und Umwelt: Vergabeverfahren Baugemeinschaften, Handlungsprogramm Wohnen. Konstanz.

Koordination Wohnberatung NRW (2017): Rahmenstandards der Wohnberatungsstellen Nordrhein-Westfalen. Dortmund.

Kopatz, Michael (2016): Ökoroutine. Damit wir tun, was wir für richtig halten. München.

Korinke, Eva/Schürt, Alexander/Waltersbacher, Matthias (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017 zum Workshop am 7. Februar 2017, Juni 2017, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn.

Kötter, Theo/Weiß, Dominik (2015): Governanceansätze zur Anpassung und Stabilisierung von Einfamilienhausgebieten. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 197–202.

Kreickemeier, Anne-Lotte (1996): Wohnen für Hilfe. Bilanz nach vier Jahren 1992–1996. Fachhochschule Darmstadt.

Kreickemeier, Anne-Lotte (2016): Hilfe zur Selbsthilfe. In: Schwarz, Marion (2016): 20 Jahre Wohnen für Hilfe. Die alternative Wohnform für Jung und Alt. Stadt und Landkreis München. Seniorentreff Neuhausen e.V. München.

Kreickemeier, Anne-Lotte/Román, María Asunción Martínez/Murcia, Joaquina/Bellido, Hortensia Redero (2001): Alojamiento Compartido a Cambio de Ayuda en Europa/Homeshare in Europe/Wohnen für Hilfe in Europa. Alicante.

Kreimer, Sebastian (2017): Wohnen für Hilfe – Analyse von Erfolgsindikatoren für eine nachhaltige Konzeptentwicklung und Möglichkeiten der Umsetzung in Dortmund. Bachelor-Thesis, Fachbereich Angewandte Sozialwissenschaften, Fachhochschule Dortmund.

Kreimer, Sebastian (2020): Kognitive Wissensintegration am Beispiel des »Suffizienzkonzepts«. Master-Thesis, Fachbereich Angewandte Sozialwissenschaften, Fachhochschule Dortmund.

Kron, Annika (2014): Ambulant vor stationär? Über die Konsequenzen eines fragwürdigen Grundsatzes im Pflegegeschäft. BdWi Forum, 24.08.2014. https://www.bdwi.de/forum/archiv/archiv/7845389.html, letzter Zugriff 18.06.2020.

Kurzrock, Björn-Martin (2017a): Lebenszyklus von Immobilien. In: Rottke, Nico/Thomas, Matthias (Hg., 2017): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden.

Kurzrock, Björn-Martin (2017b) Lebenszyklus von Wohnimmobilien. In: Arnold, Daniel/Rottke, Nico/Winter, Ralph (Hg. 2017): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden.

Kuschinski, Eva (2017): Nachdenken über die Wohnungsfrage – Modelle und Theorien zur Wohnungsfrage in »Bündnissen für das Wohnen«. In: Schader-Stiftung (Hg., 2017): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Tagungsreader, Redaktion Tobias Robischon und Frauke Taake. Darmstadt.

Lesem, Christian (2018): »Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Status quo, Erfolgsfaktoren, Einschätzungen des Programmpersonals. Mit einer Einbettung in die Suffizienztheorie. Masterthesis, Stadtplanung, HafenCity Universität Hamburg.

Lewrick, Michael/Link, Patrick/Leifer, Larry (Hg., 2020): Das Design Thinking Toolbook: Die besten Werkzeuge & Methoden. München.

Lindenthal, Julia/Mraz, Gabriele (2015): Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. Österreichisches Ökologie-Institut. Wien.

Lorek, Sylvia/Spangenberg, Joachim (2018): Stocktaking of social innovation for energy sufficiency. Euforie, Deliverable 5.3, version 21.04.2019. Online https://ec.europa.eu/research/participants/documents/downloadPublic/d0RZOEFwTVMxNWkxVU8vZWtPWDJvdDRSVFgvTnJHZmhQQ3BVQkJkOXRkRnIwTTR5a1FKTjNRPT0=/attachment/VFEyQTQ4M3ptUWRDa2llb05hcWFnTFJmOXhaNlprbkU=, letzter Zugriff 11.05.2022.

Lorek, Sylvia/Spangenberg, Joachim (2019): Energy sufficiency through social innovation in housing. Energy Policy 2019(126): 287–294.

Lützkendorf, Thomas (2021): Klimaschutz im Gebäudebereich. Grundlagen, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten für klimaneutrale Gebäude – ein Diskussionsbeitrag. BBSR-Online-Publikation Nr. 33/2021. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), November 2021. Bonn.

Mahler, Boris/Idler, Simone/Nusser, Tobias/Gantner, Johannes (2019): Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus. Abschlussbericht, Umweltbundesamt Texte 132/2019. Dessau-Roßlau.

Manger, Daniela (2006): Entstehung und Funktionsweise eines regionalen Innovationsnetzwerks – Eine Fallstudienanalyse. In: Hollstein, Betina/Straus, Florian (Hg., 2006): Qualitative Netzwerkanalyse. Konzepte, Methoden, Anwendungen. Wiesbaden.

Margarian, Anne/Wandinger, Christian (2016): Projektförderung im Spannungsfeld aus Innovation und Kontinuität, in: Stefan Kundolf, Patrick Küpper, Anne Margarian und Christian Wandinger (2016): Koordination, Lernen und Innovation zur Entwicklung peripherer ländlicher Regionen – Phase II der Begleitforschung zum Modellvorhaben LandZukunft, S. 283–484. Braunschweig.

MAZ (2022a), Märkische Allgemeine 11.04.2022, Saskia Kirf: Das Bett bleibt leer.

MAZ (2022b), Märkische Allgemeine 22.04.2022, Saskia Kirf: Online-Tool soll Geflüchtete endlich privat unterbringen.

Mehr als Wohnen (2017), Redaktion Agnès Laube: Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007 – 2017. Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen. Zürich.

Mieke, Christian/Wikarski, Dietmar (2011): Prozessinnovation und Prozessmanagement. Abgrenzung und Annäherung zweier Managementfelder. wissenschaftsmanagement 2011(5): 38–44.

Mielke, Bernd (2015): Förderansätze für Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2015(04): 216–217.

MieterEcho (2018), Hanna Hermes: Wir planen Großes – mit ziemlich winzigen Zimmern. MieterEcho 394, April 2018. Online https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/wir-planen-grosses-mit-ziemlich-winzigen-zimmern/, letzter Zugriff 31.12.2020.

MieterMagazin (2019), Birgit Leiß: Grauzone: Die möblierte Vermietung muss reglementiert werden. Online https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1119/grauzone-die-moeblierte-vermietung-muss-reglementiert-werden-111916.htm, letzter Zugriff 31.12.2020. Ausgabe 11–2019.

Mietshäuser Syndikat (2017), Broschüre Nr.7: Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Die Häuser denen, die drin wohnen. Freiburg.

Mietshäuser Syndikat (2021), Broschüre Nr.8: Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Keine Profite mit der Miete, sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle. Freiburg.

Milz, Heike/unter Mitarbeit von Kropp, Judith und Wiegeler, Sandra (2008): Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitung »Wohnen für Hilfe«. Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt. Ergebnisse des generationenübergreifenden Projektes »Wohnen für Hilfe« in Köln und Umgebung Mai 2005 – März 2008. Universität zu Köln.

Misoch, Sabine (2019): Qualitative Interviews. Berlin, Boston.

Mitscherlich, Alexander (1965/2008): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Frankfurt a.M.

Mitwohnen (2019): mitwohnen.org, Screenshot 19.07.2019.

Mlejnek, Marius (2018): Alternde Einfamilienhäuser. In: Wilgeroth, Cai-Olaf/Schimek, Michael (Hg., 2018): 4 Wände. Von Familien, ihren Häusern und den

Dingen drumherum. Das Einfamilienhaus in Deutschland seit 1950. Cloppenburg.

Moss, Jeremiah (2018 Paperback edition, Hardcover 2017): Vanishing New York. How a Great City Lost Its Soul. New York.

Müller-Herbers, Sabine/Skorka, Manuela (2017): Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete. Neue Wohnraumperspektiven für alle Generationen. PlanerIn 2017(2): 34–35.

München (2020): https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Regionale-Themen/EU-Projekt-ASTUS/Ergebnisse.html, letzter Zugriff 25.09.2020.

NABU (2014): Gebäudesanierung schafft Arbeitsplätze. Online https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/nachbarnatur/gebaeudesanierung_schafft_arbeitspl__tze.pdf, letzter Zugriff 01.04.2021.

Nagel, Michael/Mieke, Christian/Teuber, Stephan (2020): Methodenhandbuch der Betriebswirtschaft. Tübingen.

Nell, Karin/Ziefle, Joachim (2018): Wohnschule. In: Caritas-Konferenzen Deutschlands e.V. (2018), Redaktion Ulrich Böll/Marlies Busse/Margret Kulozik: Wo die Nähe zählt. Wohnen und sozialer Zusammenhalt. Handbuch für Ehrenamtliche. Freiburg.

Nelson, Anitra/Schneider, Francois (2019): Housing for degrowth. Principles, Models, Challenges and Opportunities. Oxfordshire/New York.

Nisbet, Euan/Weiss, Ray (2010): Top-Down Versus Bottom-Up, Science, 328(4): 1241–1243.

Öko-Institut (2020): Übersichtsgrafik zur Servicestelle im LebensRäume-Forschungsprojekt. Online https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume, letzter Zugriff 13.02.2021.

OPM (2016), Reid, Sophie/Mendez Sayer, Ellie/Wilson, Myles/Gallagher, Jackie/Corlet Walker, Christine: Evaluation of the Homeshare pilots programme. Scoping phase report. London.

OptiWohn (2020): Kurzvorstellung OptiWohn. Präsentation (internes Dokument zur Projektvorstellung).

Oswald, Frank (2012): Umzug im Alter. In: Wahl, Hans-Werner/Tesch-Römer, Clemens/Ziegelmann, Jochen Philipp (Hg., 2012): Angewandte Gerontologie, Interventionen für ein gutes Altern in 100 Schlüsselbegriffen. Stuttgart.

Oswald, Frank/Franke, Annette (2014): Übergänge im höheren Erwachsenenalter am Beispiel der Themen Erwerbsleben und Wohnen. In: Hof, Christiane/Meuth, Miriam/Walther, Andreas (Hg., 2014): Pädagogik der Übergänge. Weinheim, Basel.

Paar, Angelika (2020): Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima. Eine Handreichung. Online https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume, letzter Zugriff 13.02.2021.

Paech, Niko (2012): Befreiung vom Überfluss: Auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie. München.

Pappenberger, Ulrich/Schneider, Uta (2016): Innen leben – Neue Qialitäten entwickeln. ZukunftsLAND: Die Regionale 2006 sucht nach neuen Ideen für alternde Wohngebiete. PlanerIn 2016(3): 27–29.

Pestel (2020): Tägliche Wegstrecken zum Arbeitsort im Baugewerbe. Im Auftrage der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt. ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V., April 2020. Hannover.

Petschow, Ulrich/aus dem Moore, Nils/Pissarskoi, Eugen/Bahn-Walkowiak, Bettina/Ott, Hermann E./Hofmann, David/Lange, Steffen/Korfhage, Thorben/Schoofs, Annekathrin/Wilts, Henning/Best, Benjamin/Benke, Justus/Buhl, Johannes/Galinski, Laura/Lucas, Rainer/Koop, Carina/Werland, Stefan/Berg, Holger (2020): Ansätze zur Ressourcenschonung im Kontext von Postwachstumskonzepten, Abschlussbericht, Umweltbundesamt Texte 98/2020. Dessau-Roßlau.

Pluswgs (2017): pluswgs.de, Screenshot vom 18.08.2017.

Prytula, Michael/Rexroth, Susanne/Lutz, Manuel/May, Friedrich (2020): Clusterwohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Zukunft Bauen, Forschung für die Praxis, Band 22, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn.

Raumteiler (2019a), Rosemarie Gromer, Alexandra Stickel: Raumteiler Projektdokumentation. Wohnraumvermittlung in der Praxis 2018–2019. Herausgeber: Städtetag Baden-Württemberg. Stuttgart.

Raumteiler (2019b), Rosemarie Gromer: Leitfaden: So gelingt Wohnraumvermittlung. Praktische Tipps und Checklisten für Einsteiger in Kommunen und Ehrenamt. Herausgeber: Städtetag Baden-Württemberg. Stuttgart.

Raworth, Kate (2017): Doughnut Economics: Seven Ways to Think Like a 21st-Century Economist. White River Junction.

Reckwitz, Andreas (2002). Toward a Theory of Social Practices: A Development in Culturalist Theorizing. European Journal of Social Theory, 5(2): 243–263.

Ridder, Hans-Gerd (2016): Case Study Research Approaches, Methods, Contribution to Theory. München, Mering.

Rink, Dieter/Egner, Björn (2020): Lokale Wohnungspolitik: Agenda, Diskurs, Forschungsstand. In: Rink, Dieter/Egner, Björn (Hg., 2020): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden.

Rockström, Johan/Steffen, Will/Noone, Kevin/Persson, Åsa/Chapin III, F. Stuart/Lambin, Eric F./Lenton, Timothy M./Scheffer, Marten/Folke, Carl/Schellnhuber, Hans Joachim/Nykvist, Björn/de Wit, Cynthia A/Hughes, Terry/van der Leeuw, Sander/Rodhe, Henning/Sörlin, Sverker/Snyder, Peter K./Costanza, Robert/Svedin, Uno/Falkenmark, Malin/Karlberg, Louise/Corell, Robert W./Fabry, Vic-

toria J./Hansen, James/Walker, Brian/Liverman, Diana/Richardson, Katherine/Crutzen, Paul & Foley, Jonathan A. (2009): A safe operating space for humanity. Nature, 461: 472–475.

Rottke, Nico (2017): Immobilienwirtschaftliche Forschung und Lehre. In: Rottke, Nico/Thomas, Matthias (Hg., 2017): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden.

Rottke, Nico/Thomas, Matthias (Hg., 2017): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden.

RP (2014), Rheinische Post 20.12.2014, Ina Bodenröder: 343 Euro Miete für Studentenbude in der Bahnstadt.

Rump, Jule (2020): Optimierung des Wohnflächenverbrauchs als Suffizienz-Strategie: Analyse der Potenziale und Herausforderungen am Beispiel der Stadt Köln. Masterarbeit, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, Geographisches Institut, Universität zu Köln.

Rütter, Heinz/Umbach-Daniel, Anja/Nathani, Carsten/Hässig, Werner/Andreoli, Laura/Hellmüller, Pino/Wyss, Sara (2019): Energiesparpotenziale in Haushalten von älteren Menschen. Schlussbericht, Nationales Forschungsprogramm 71 »Steuerung des Energieverbrauchs«. Rüschlikon/Uster.

Sachs, Wolfgang (1993): Die vier E´s: Merkposten für einen maß-vollen Wirtschaftsstil. In: Politische Ökologie, Jg. 11, Nr. 33, S. 69 – 72.

Sagner, Pekka (2021): Wer wohnt wie groß? IW-Kurzbericht 11/2021, Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.

Samtweberviertel (2021): https://samtweberviertel.de/samtweberviertel/plattform-samtweberviertel/, letzter Zugriff 13.03.2021.

Sandberg, Maria (2018): Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms. Journal of Macromarketing, 38(2): 154–167.

Scanlon, Kathleen (2019): Wirtschaftliche Überlegungen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen, in: Schmid, Susanne/Eberle, Dietmar/Hugentobler, Margrit (Hg., 2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel.

Schader-Stiftung (1997): Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen: Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter. Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen aus der Praxis. Zum Symposium 4. Juni 1996. Darmstadt.

Schader-Stiftung (Hg., 2017): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Tagungsreader, Redaktion Tobias Robischon und Frauke Taake. Darmstadt.

Scharp, Michael/Jonuschat, Helga (Hg., 2004): Service Engineering. Entwicklungsverfahren, Praxisbeispiele und Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft. In: WerkstattBericht Nr. 65, IZT Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin.

Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (2020): Wohnungsforschung. Einleitung zu den Schlüsselwerken und Überblickstexten. In: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg., 2020): Wohnungsforschung. Ein Reader. Bielefeld.

Schmid, Susanne/Eberle, Dietmar/Hugentobler, Margrit (Hg., 2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel.

Schmitt, Bernd/Simonson, Alexander (2011): Marketing-Ästhetik für Marken. In: Esch, Franz-Rudolf (Hg., 2011): Handbuch Markenführung, S. 773–793. Wiesbaden.

Schmitt, Giesela (2017): New Deals: Wohnungsversorgung als Gemeinschaftsaufgabe. In: Schader-Stiftung (Hg., 2017): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Tagungsreader, Redaktion Tobias Robischon und Frauke Taake. Darmstadt.

Schneidewind, Uwe (2018): Die Große Transformation: Eine Einführung in die Kunst gesellschaftlichen Wandels. Frankfurt a.M..

Schneidewind, Uwe/Singer-Brodowski, Mandy (2014): Transformative Wissenschaft. Klimawandel im deutschen Wissenschafts- und Hochschulsystem. Marburg.

Schneidewind, Uwe/Zahrnt, Angelika (2013): Damit gutes Leben einfacher wird. Perspektiven einer Suffizienzpolitik. München.

Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (2020): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In: Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (Hg., 2020): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld.

Schopp, Lisa (2017): Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. Masterarbeit, Fakultät für Architektur/Ingenieurfakultät Bau Geo Umwelt, Technische Universität München.

Schott, Stephan (2020): Intensivere Wohnraumnutzung. Chancen und Herausforderungen. In: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Stadt Salzburg (Hg., 2020): Nachlese zum Wohnbausymposium »Quartiere innovativ entwickeln« am 5. Dezember 2019, Schriftenreihe zur Salzburger Stadtplanung, Heft 47. Salzburg.

Schwarz, Marion (2016): 20 Jahre Wohnen für Hilfe. Die alternative Wohnform für Jung und Alt. Stadt und Landkreis München. Seniorentreff Neuhausen e.V. München.

Shove, Elizabeth/Pantzar, Mika/Watson, Matt (2012): The dynamics of social practice. Everyday life and how it changes. London.

Siedle, Julia (2020): Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand, RaumPlanung 205: 52–55.

Siedle, Julia (2023 i.V.): Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand: Suffizienzstrategien für Kommunen mit dem Ziel der Reduktion von Neubau und Flächenverbrauch in Deutschland. Dissertation.

Simon-Philipp, Christina/Korbel, Josefine (2016): Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg.

Sobek, Werner (2022): non nobis – Bauen in der Zukunft. Band 1: Ausgehen muss man von dem, was ist. Stuttgart.

Sovacool, Benjamin/Hess, David (2017): Ordering theories: Typologies and conceptual frameworks for sociotechnical change. Social Studies of Science, 47(5): 703–750.

Sozpädal (2019), Sozialpädagogische Alternativen e.V.: Vortragsfolien Fachtagung Soziale Wohnraumhilfen 28.06.2019. Online https://www.sozpaedal.de/pdf/Fachtag2019/praesentationen/SOZPAEDAL-Karlsruhe.pdf, letzter Zugriff 11.05.2022.

Spars, Guido (2018): Die Etablierung großer Wohnungskonzerne und deren Folgen für die Stadtentwicklung. Bundeszentrale für politische Bildung, 9.7.2018. Online https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216870/etablierung-grosser-wohnungskonzerne, letzter Zugriff 31.03.2021.

Spellerberg, Annette (Hg., 2018): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden.

Sperl, Friederike (2016): Customer Relationship Management. Profitabilitätsorientierte Bindung von Wohnungsmietern. Wiesbaden.

Spotswood, Fiona/Chatterton, Tim/Tapp, Alan/Williams, David (2015): Analysing cycling as a social practice: An empirical grounding for behaviour change. Transportation Research Part F 29 (2015): 22–33.

Spurling, Nicola/McMeekin, Andrea/Shove, Elizabeth/Southerton, Dale/Welch, Daniel (2013): Interventions in practice: re-framing policy approaches to consumer behavior. Sustainable Practices Research Group Report, September 2013. Manchester.

SRU (2016): Umweltgutachten 2016, Kapitel 4, Flächenverbrauch und demografischer Wandel, Sachverständigenrat für Umweltfragen. Berlin.

SRU (2018): Wohnungsneubau langfristig denken – Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität in den Städten. Stellungnahme, November 2018, Sachverständigenrat für Umweltfragen. Berlin.

Stadt Frankfurt (2021): GIMA Frankfurt beschlossen und am Folgetag gegründet. Mitteilungen, 15.11.2021. Frankfurt.

Stadt Karlsruhe (2020): Bevölkerung in Karlsruhe 2019. Entwicklung, Struktur und Wohnsituation. Stand September 2020. Karlsruhe.

Stadt Nürnberg (2020): Erste Erfolge im Kampf gegen Wohnraum-Zweckentfremdung. Presse und Informationsamt, PM Nr. 800/14.08.2020. Nürnberg.

Statistik Thüringen (2022): https://statistik.thueringen.de/datenbank/definitionen.asp?tabID=Id000750, letzter Zugriff 12.04.2022.

Statistische Ämter (2015): Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.), Dezember 2015.

Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 9. Mai 2011, Ergebnisabfrage, Private Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und nach Fläche der Wohnung (20m²-Intervalle), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014.

Statistisches Bundesamt (2020a): Qualitätsbericht Statistik der Baufertigstellungen 2019. Erschienen am 17/02/2020.

Statistisches Bundesamt (2020b): Bevölkerungsstand, Bevölkerung nach Altersgruppen (ab 1950). Online https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/liste-altersgruppen.html, letzter Zugriff 14.01.2021.

Statistisches Bundesamt (2020c): Bevölkerung, Haushalte nach Haushaltsgrößen, Online https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/lrbev05.html, letzter Zugriff 14.01.2021.

Statistisches Bundesamt (2020e): Fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019: +2,0 % gegenüber Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 199 vom 4. Juni 2020.

Statistisches Bundesamt (2021a): Kennzahlen bei rechtlichen Einheiten im Baugewerbe 2019, Stand 5. Juli 2021.

Statistisches Bundesamt (2021b): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohnge-bäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 – 2020.

Statistisches Bundesamt (2021c): Fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2020: +4,6 % gegenüber Vor-jahr. Pressemitteilung Nr. 250 vom 27. Mai 2021.

Statistisches Bundesamt (2021d): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/Baufertigstellungen. Lange Reihen z.T. ab 1949.

Statistisches Bundesamt (2022a): Bevölkerung: Deutschland, Stichtag. Fortschreibung. Ab 2011 Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2022. Datenabfrage 12.04.2022.

Statistisches Bundesamt (2022b): Erläuterungen zum Indikator »Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche«. Nachhaltigkeitsindikator über die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke 2020. Erschienen am 17.03.2022.

Stäwog (2020): »im engenmoor 14« bremerhaven-lehe, bezahlbarer wohnraum, neubau in serieller bauweise, Projektdokumentation, Online https://www.staewog.de/projekte/neubau/erster-serieller-neubau-im-engenmoor-ist-fertig.9655.html, letzter Zugriff 31.03.2021.

Steffen, Arne (2014): Richtfest für die Suffizienz. db deutsche bauzeitung Tagungsband zum db-Suffizienz-Kongress Darmstadt, 21.05.2014.

Steffen, Arne/Fuchs, Matthias (2015): Weniger ist weniger – und anders. db Deutsche Bauzeitung 2015(6): 26–30.

Steffen, Axel (2016): Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland – Eine Ersterhebung. Master Thesis, Masterstudiengang Sozialpolitik, Universität Bremen.

Steffen, Will/Richardson, Katherine/Rockström, Johan/Cornell, Sarah E./Fetzer, Ingo/Bennett, Elena M./Biggs, Reinette/Carpenter, Stephen R./de Vries, Wim/de Wit, Cynthia A./Folke, Carl/Gerten, Dieter/Heinke, Jens/Mace, Georgina M./Persson, Linn M./Ramanathan, Veerabhadran/Reyersand, Belinda/Sörlin, Sverker (2015): Planetary boundaries: Guiding human development on a changing planet, Science, 347(6223): 1259855–1 – 1259855–10.

Steinfurt (2020): Infobroschüren, Hg. Kreis Steinfurt und energieland 2050 e.V., Online https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume, letzter Zugriff 13.02.2021.

Stieß, Immanuel/Umbach-Daniel, Anja/Fischer, Corinna (2019): Smart small living? Social innovations for saving energy in senior citizens‹ households by reducing living space. Energy Policy 133 (2019): 110906.

Stiftung trias (Hg. 2018): Wohnprojekte und Wohnpflegegemeinschaften. Redaktion Rolf Novy-Huy, Anne Wiegers. September 2018. Hattingen.

Studentenwerk Gießen (2021): https://www.studentenwerk-giessen.de/wohnen/wohnen-fuer-mithilfe/, letzter Zugriff 13.03.2021.

Studierendenwerk Hamburg (30.01.2020): Pressemitteilung, Bürgerschaft verabschiedet Änderung des Studierendenwerksgesetzes, Novellierung ebnet Weg für Ausbau der Wohnheimkapazitäten.

Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim (2015): Richtfest in Reutlingen, 26.06.2015. Online https://www.my-stuwe.de/veranstaltung/richtfest-in-reutlingen/, letzter Zugriff 26.03.2021.

Tappeser, Valentin/Fromm, Carina (2018): Fallstudie: InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop. Berlin.

Techem (2018): Wer hat, der bleibt. Pressemitteilung Nummer 5, 27.06.2018. Eschborn.

Teti, Andrea (2016): Wohnmobilität im Alter als primärpräventive Strategie zum Erhalt von Autonomie und Lebensqualität. Dissertation, Medizinische Fakultät Charité – Universitätsmedizin Berlin.

Thema, Johannes/Thomas, Stefan/Kopatz, Michael/Spitzner, Meike/Ekardt, Felix (2017): Energiesuffizienzpolitik mit Schwerpunkt auf dem Stromverbrauch der Haushalte, Wuppertal Report 9, März 2017. Wuppertal.

Thomas, Stefan/Scheller, David/Ehmann, Tanja/Schröder, Susan (2020): Mehrgenerationenwohnen. Ein Leitfaden für Gemeinschaft und solidarisches Zusammenleben. Potsdam.

Thomas, Stefan/Thema, Johannes/Brischke, Lars-Arvid/Leuser, Leon/Kopatz, Michael/Spitzner, Meike (2019): Energy sufficiency policy for residential electricity use and per-capita dwelling size. Energy Efficiency 12: 1123–1149.

Thümer, Leon (2019): Suffizienz im Wohnungsbau – weniger, flexibler, gemeinschaftlicher. Bachelorarbeit, Studiengang B. Sc. Stadtplanung, HCU Hamburg.

Tichelmann, Karsten/Blome, Dieter/Ringwald, Tanja/Günther, Matthias/Groß, Katrin (2019): Deutschlandstudie 2019. Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. 13.02.2019. Darmstadt, Hannover.

UBA/BMU (2021): Gemeinsame Pressemitteilung von Umweltbundesamt und Bundesumweltministerium: Treibhausgasemissionen sinken 2020 um 8,7 Prozent. Positiver Trend der Vorjahre setzt sich fort/40,8 Prozent Rückgang seit 1990. 15.03.2021. Darin: Tabelle »Entwicklung und Zielerreichung der Treibhausgasemissionen in Deutschland: Gebäude«. Dessau-Roßlau.

UN Environment (2020): 2020 global status report for buildings and construction: Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector. United Nations Environment Programme, Nairobi.

Universität Köln (2021): https://www.hf.uni-koeln.de/41114, letzter Zugriff 18.03.2021.

Universität zu Köln (2009–2018), Heike Bermond, Sandra Wiegeler: Evaluationsberichte Wohnen für Hilfe Wohnpartnerschaften in Köln. Online https://www.hf.uni-koeln.de/33119. Letzter Zugriff 17.06.2019.

Unterkunft Ukraine (2022): www.unterkunft-ukraine.de, letzter Zugriff 17.05.2022.

Urban Agenda (2019), Urban Agenda for the EU/arco/Città di Prato/commune di Prato (Hg.): Sustainable circular re-use of spaces & buildings, Handbook. https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/sustainable_circular_reuse_of_spaces_and_buildings_handbook.pdf. Letzter Zugriff 16.04.2021.

van Vuuren, Detlef P./Hoogwijk, Monique/Barker, Terry/Riahi, Keywan/Boeters, Stefan/Chateau, Jean/Scrieciu, Silviu/van Vliet, Jasper/Masui, Toshihiko/Blok, Kornelis/Blomen, Eliane/Kram, Tom (2009): Comparison oft op-down and bottom-up estimates of sectoral and regional greenhouse gas emission reduction potentials, Energy Policy 37 (2009): 5125–5139.

Venjakob, Johannes/Hanke, Thomas (2006): Neue Phase im Wettstreit zwischen Energieeffizienz und Wohnraumbedarf. E&M 15.05.2006. Online https://wupperinst.org/fa/redaktion/downloads/publications/Bild-des-Monats_2006-05.pdf. Letzter Zugriff 23.11.2020.

Verbändeaufruf (2020): Gemeinsamer Aufruf: Den ganzen Lebenszyklus beim Bauen in den Blick nehmen – eine Schlüsselfrage für den Klimaschutz, Stand 08.12.2020. Online https://www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/Gebaeude/210127_Positionspapier_Graue_Energie.pdf, letzter Zugriff 11.05.2022.

Vetter, Martin (2011): Praktiken des Prototyping im Innovationsprozess von Start-up-Unternehmen. Wiesbaden.

Wandzik, Carolin/Uhlenbrock, Inga/Madauß, Johanna (2014): Leitfaden Kommunale Wohnberatungsstellen, erarbeitet im Rahmen des Forschungsprojektes WohnLotsen Schleswig-Holstein des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Gewos GmbH, Innenministerium Schleswig-Holstein (Hg.), Kiel.

Ward, Emma (2004): Homeshare — a well kept secret, Working with Older People, 8(2): 10–12.

Watson, Sarah (2019): Making Shared Housing Work, Citizens Housing & Planning Council.

WBGU (2011): WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen: World in Transition. A Social Contract for Sustainability. Berlin.

WBGU (2016): WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen: Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

Weber, Ines (2020): Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013: Determinanten und Transformationspotenzial. Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 78(3): 267–287.

wem-gehoert-moabit (2019), 13.05.2019: Das Geschäft mit Co-Living-Zimmern in Moabit. Online https://wem-gehoert-moabit.de/2019/05-das-geschaeft-mit-co-living-zimmern-in-moabit/, letzter Zugriff 31.12.2020.

Wilgeroth, Cai-Olaf/Schimek, Michael (Hg., 2018): 4 Wände. Von Familien, ihren Häusern und den Dingen drumherum. Das Einfamilienhaus in Deutschland seit 1950. Cloppenburg.

Winke, Tim (2017): Later Life Moves and Movers in Germany: An Expanded Typology. Comparative Population Studies 42(2017): 3–24.

Wohlgemuth, Olivia (2019): Wohnen im Postwachstum. Ein Leitbild für eine zukunftsorientierte Wohnraumentwicklung in der Stadt Zürich. Masterarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich.

Wohlgemuth, Olivia/Pütz, Marco (2020): Kriterien für eine postwachstumsorientierte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Stadt Zürich. In: Lange, Bastian/Hülz, Martina/Schmid, Benedikt/Schulz, Christian (Hg., 2020): Postwachstumsgeographien. Raumbezüge diverser und alternativer Ökonomien. Sozial- und Kulturgeographie Band 38. Bielefeld.

Wohnberatung NRW (2020): Wohnberatungsstellen und Kontaktpersonen – alphabetisch sortiert nach Orten -. Online https://www.wohnberatungsstellen.de/613-2/, letzter Zugriff 27.04.2021.

Wohnraumversorgung Berlin (2021): Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020. 22. Juni 2021. Berlin.

Wohnungswirtschaft heute (2019), Dörthe Hückel-Krause: Spülen statt zahlen – WIRO bringt mit »Wohnen für Hilfe« Senioren und Studenten zusammen. Ausgabe 131, August 2019.

Wolk, Alfred (2020): Einwendungen gegen den Entwurf der Haushaltssatzung 2021 der Gemeinde Everswinkel. Online https://alfred-wolk.de/wp-content/uploads/2020/12/2020-12-07-Stellungnahme-Haushalt.pdf, letzter Zugriff 08.12.2020.

Yin, Robert (2018): Case study research and applications. Designs and Methods. Thousand Oaks.

ZERsiedelt (2011), Endbericht, Antragsteller akaryon Niederl & Bußwald OG, DI Petra Bußwald, Projektpartner ÖGUT, FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH, Ökologie-Institut: Zu EnergieRelevanten Aspekten der Entstehung und Zukunft von Siedlungsstrukturen und Wohngebäudetypen in Österreich, 23.12.2011. Online https://www.zersiedelt.at/zersiedelung-studien-oesterreich/ZERsiedelt-publizierbarerEndbericht.pdf, letzter Zugriff 11.05.2022.

Zimmerli, Joëlle (2015): Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen? Dissertation, Fakultät für Architektur und Landschaft der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover.

Zimmerli, Joëlle/Borner, Rolf (2019): Umzugsangebot »Sicheres Wohnen im Alter«. In: Zimmerli, Joëlle (2019): Demographie und Wohnungswirtschaft. Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt. Band 3. Zürich.

Zimmermann, Patrick (2018): Bewertbarkeit und ökobilanzieller Einfluss von Suffizienz im Gebäudebereich. Entwicklung einer Suffizienz-Bewertungsmethodik und Bestimmung des Einflusses von Suffizienz auf die Ökobilanz von Wohngebäuden. Masterarbeit, Fakultät für Architektur/Ingenieurfakultät Bau, Geo Umwelt, München.

Zusammenleben willkommen (2021): https://zusammenleben-willkommen.de/ueber-uns/, letzter Zugriff 30.03.2021.

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Interview- und Gesprächsverzeichnis

I Fallstudie: Expertinnengespräche zu »Wohnen für Hilfe« (ergänzend zur Erhebung, siehe Abschnitt II)

Die Numerierung (ab P001) zählt die Personen. Bei Gesprächen mit mehreren Personen wird jede einzelne gezählt. Mehrfach genannte Personen werden nur einmal gezählt.

P001 Alfonso Fajardo Barreras, Solidarios Madrid, Treffen sowie Vortragsfolien beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel.

P002, P003 Heike Bermond, Wohnen für Hilfe Köln, Universität Köln, (und Kollegin Sandra Wiegeler; beide auch Betreuerinnen der Webseite der bundesweiten Vermittlungsstellen), vorbereitendes Gespräch in Köln am 29.01.2019, Telefonate 17.06.2019, 16.09.2019.

P004 Giuliana Costa, Politecnico di Milano, beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel, E-Mail 13.07.2020.

P005 Jean-Renaud d'Elissagaray, Accordés, Boulogne-Billancourt (bei Paris), Gespräch sowie Vortragsfolien beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel.

P006 Claudia Fischer, Studentenwerk OstNiedersachsen – Wohnen für Hilfe plus, Telefonate 06.11.2018, 16.08.2019.

P007 Sascha Franz, GDA Wohnstift Göttingen, Telefonat 15.09.2017.

P008 Susanne Hartsuiker, Eilenriedestift e.V. Hannover, Telefonat 09.2017.

P009 Andrea Janele, Immobilien Janele GmbH Regensburg, betrifft: Wohnen für Hilfe, Telefonat 04.06.2020.

P010 Claire de Kerautem, 1Toit2Ages Brüssel, beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel, Telefonate 16.08.2019, 17.09.2019, 13.03.2020.

P011 Nicole Krauße, Wohnen für Hilfe Freiburg, Studierendenwerk Freiburg, vorbereitendes Telefonat am 10.01.2019, Treffen beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel, Telefonat 15.09.2017.

P012 Anne-Lotte Kreickemeier, ehemals Professur HS Darmstadt, Gründerin erstes »Wohnen für Hilfe«-Projekt in Deutschland, langjährig im Vorstand von »Homeshare International«, beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüs-

sel, Besuch anlässlich Übergabe des Archivs zur Gründungszeit von »Wohnen für Hilfe« zu dessen Sicherung in Darmstadt 15.10.2019, E-Mails 07.05.2019, 21.05.2019, 18.09.2019, 12.01.2020.

P013 Sebastian Kreimer,Hochschule Dortmund, Verfasser Bachelorarbeit zu »Wohnen für Hilfe« (Soziale Arbeit, 2017), vorbereitendes Gespräch in Dortmund am 28.01.2019, Telefonate 02.03.2019, 12.11.2020, E-Mails u.a. 05.02.2019.

P014 Christian Lesem, Verfasser Masterarbeit zu »Wohnen für Hilfe« (Stadtplanung) HCU Hamburg (2018), vorbereitendes Gespräch in Hamburg am 14.01.2019, E-Mails 27.02-.2018, 21.02.2019.

P015 Marion Schwarz, Seniorentreff Neuhausen, Wohnen für Hilfe München, Telefonate 25.01.2018, 14.06.2019.

P016, P017 Marion Schwarz, Christel Dill, Christian Tippelt: alle Seniorentreff Neuhausen, Wohnen für Hilfe München, vorbereitendes Gespräch in München am 20.02.2019.

P018 Ursula Teich, Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW, Referat VI B 2, Telefonate 17.04.2019, 19.07.2019.

P019, P020 Marlene Welzl, Wohnbuddy Wien, beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel (dort auch Treffen mit Manuel Schuler), Treffen in Wien 03.09.2019 in Wien.

P021 Alice Williams, Homeshare UK Großbritannien (zugleich seit 2020 Träger des Verbunds »Homeshare International«), Treffen beim 6th world homeshare congress 03–2019 in Brüssel, Telefonat 04.08.2020 (Protokoll freigegeben 22.09.2020).

P022 Emily Wilson, PhD Candidate, University of Chicago, E-Mail 03.10.2020.

P023 Jean Paul Wouters, CECO Home Sharing, Telefonat 16.07.2020.

II Fallstudie: Erhebung bei den Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«

Erhebung

P024 – P060 Daten und Aussagen von 37 Vermittlungsstellen, die in 2018 tätig waren. Diese wurden anonymisiert (Ort 01 – Ort 37).

Gespräche mit Vermittlungsstellen, die ihre Arbeit eingestellt haben

P061 Petra Becher, Bürgerinstitut e.V. Frankfurt a.M., Telefonat 05.06.2020.

P062 Ute Dechent, Gemeinde Haar, Persönliche Referentin des Bürgermeisters, Telefonat und E-Mail 03.06.2020.

P063 Annette Graf, Caritasverband für die Stadt und den Landkreis Würzburg, Telefonat 13.06.2019.

P064 Birgit Grün, Caritasverband Heidelberg e.V., Telefonat 01.09.2017.
P065 Renate Jentschke, ehemals »Wohnen für Hilfe« Klagenfurt/Kärnten, Telefonat 27.10.2017.
P066 Liane Jung, Franziskanerbrüder vom Heiligen Kreuz Bad Kreuznach, Stadtteilkoordination/Fachreferat Altenhilfe, Telefonat 03.06.2020.
P067, P068 Barbara Maier Mehrgenerationenhaus Regenstauf, Michael Drindl Seniorenbeauftragter Regenstauf, Videokonferenz 18.06.2020 zu »Wohnen für Hilfe«-Projekt.
P069 Cristine Offtermatt, Seniorentreff Starnberg, Telefonat 01.09.2017.
P070 Claudia Stöckl: siehe unten bei III/Tübingen.
P071 Susanne Syren, Aktiv für Flüchtlinge Bad Kreuznach, Telefonat 23.06.2020.
P072 Ralph Vogtmann, Studentenwerk Gießen, Studentisches Wohnen, Wohnen für Mithilfe (heute reine Online-Vermittlung, früher »offline«-Vermittlungsstelle, E-Mail 17.06.2020.
P073 Natalia Zayarnaya, Mainz Lerchenberg, Quartiermanagement, Telefonat 03.06.2020.

Expertinnengespräche mit Vertreterinnen von Vermittlungsstellen, die nach dem Erhebungsjahr 2018 gegründet wurden

P074 Emma Sofie Goerke, Diakonisches Werk Husum gGmbH, betrifft: Wohnen für Hilfe in Nordfriesland, Telefonat 03.12.2019.
P075 Petra Schmidt, Senioren- und Pflegestützpunkt Landkreis Vechta, betrifft: Wohnen für Hilfe, Telefonat 09.06.2020.
P076 Mandy Schubert, Studentenwerk Potsdam, Wohnen für Hilfe, Geben. Nehmen, Leben. Telefonat 05.03.2020.

Expertinnengespräche mit Personen, die sich für die Gründung einer Vermittlungsstelle »Wohnen für Hilfe« interessieren oder eine solche planen

P077 Christiane Bäumler, Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen, Sozialwesen Sachgebiet 51, Telefonat 29.06.2020.
P078, P079 Anne Brandt, Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Weser-Ems e.V. AWO, Abteilungsleitung, Telefonat 05.04.2019, 19.08.2019, 13.12.2019, 28.01.2020, 09.03.2020, E-Mail 28.03.2019, 18.07.2019; 21.08.2019, 30.09.2019, 16.10.2019, 19.06.2020, Treffen zusammen mit ihr und Thore Wintermann, Verbandsgeschäftsführer, am 22.05.2019.
P080 Katharina Gaiduk, AWO Kreisverband Rosenheim, Telefonat 19.06.2019.
P081 Eva Gümbel, Staatsrätin, Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung Hamburg, Telefonat 05.02.2019.

P082, P083 Astrid Hennies, SPD, Hamburgische Bürgerschaft, Treffen mit ihr und René Gögge, Bündnis 90/Die Grünen, Hamburgische Bürgerschaft, am 15.01.2019, Telefonat 03.12.2018, E-Mail 02.03.2019, 15.06.2019, 27.10.2019.

III Expertinnengespräche zu den lokalen Analysen in 4.5

Göttingen

P084 Johanna Kliegel, Stadt Göttingen, Projekt OptiWohn, Telefonate 12.02.2020, 17.04.2020, 06.07.2020.
P085 Olaf Willenbrock, Stadt Göttingen, Projekt OptiWohn, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, E-Mail 29.06.2020.
P086 Hartmut Wolter, Freie Altenarbeit Göttingen, zugleich Träger von »Wohnen für Hilfe« Göttingen, Telefonate 08.04.2019, 15.04.2019, 02.10.2019, 08.11.2019, 11.02.2020, 14.05.2020, E-Mails 19.06.2020, 26.06.2020.
P087 Online-Workshop zu »Wohnen für Hilfe« am 15.07.2020 mit Johanna Kliegel, Olaf Willenbrock, Naomi Heinze (alle Stadt Göttingen) sowie Hartmut Wolter.

Köln

P088 Kathleen Battke, Neues Wohnen im Alter Köln (Wohnprojektberatung), Treff beim Wohnprojektetag NRW 10–2019, E-Mail 14.01.2020.
Heike Bermond, Wohnen für Hilfe Köln, siehe oben bei I Fallstudie
P089 Yasemin Gökmen, Viadukt, c/o SKM Köln – Sozialdienst Katholischer Männer e.V. (Soziale Wohnraumvermittlung für Wohnungslose), Telefonat 05.11.2019.
P090, P091 Erika Küllchen, wohn_mobil Beratungsstelle Köln, Treffen in Köln am 29.01.2019, E-Mail 13.02.2019, E-Mail Linda Mäurer 12.11.2020.

Tübingen

P092 Axel Burkhardt, Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbeauftragter, vorbereitendes Gespräch 04.02.2019.
P093 Hannah Kindler, Universitätsstadt Tübingen, Projekt OptiWohn, Online-Workshop zu »Wohnen für Hilfe« am 28.01.2021, Telefonate 18.07.2019, 13.08.2019, 13.02.2020, 09.03.2020, 07.04.2020, 25.06.2020, E-Mails 17.09.2019, 18.09.2019, 12.11.2020, 10.12.2020, 16.12.2020.
P094 Claudia Stöckl, Universitätsstadt Tübingen, von 2010 – 2016 beim DRK Tübingen für »Wohnen für Hilfe« zuständig, Online-Workshop zu »Wohnen für Hilfe« am 28.01.2021.

Ortsübergreifend

P095 – P097 26.11.2020 Online-Workshop mit Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes unter anderem mit Claudia Leuner-Haverich, Geschäftsführerin Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Sabine Seitz, GAG Köln, Referentin neue Wohnformen, Uwe Wulfrath, Geschäftsführer GWG Tübingen.

IV Expertinnengespräche zum unsichtbaren Wohnraum (ohne Spezialgespräche zu »Wohnen für Hilfe) und zu den Folgen des Bauens (Kapitel 2)

P098 Mariette Beyeler, E-Mail 14.01.2021, 27.01.2021.

P099 Corinna Bühring, GEWOBA AG Wohnen und Bauen Bremen, E-Mails 02./03.02.2021.

P100 Till Burkhardt, energieland2050 e. V., c/o Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Kreis Steinfurt, Projekt LebensRäume, Telefonat 10.03.2021.

P101 Beat Burri, Rütter Soceco AG Rüschlikon Schweiz, E-Mail 08.12.2020.

P102 Clotilde Clark-Foulquier, Feantsa/Housing Solutions Platform Brüssel, Telefonat 26.04.2019, E-Mail 02.05.2019.

P103 Ellen Eichhorn-Wenz, Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz, »Türöffner«, Telefonat 08.10.2020, Raumteiler-Workshop Stuttgart 28.05.2019.

P104 Matthias zu Eicken, Haus & Grund Deutschland, Treffen bei Arbeitskreis Bau- und Wohnungsbauprognostik Berlin 21.10.2019, Telefonat 17.02.2021.

P105 Ilka von Engel, Lawaetz-wohnen&leben gGmbH Hamburg, Telefonat 14.02.2019, E-Mail 08.10.2019.

P106 Ingo Gabriel, Architekt, E-Mails 13.04.2021.

P107 Rosemarie Gromer, Städtetag Baden-Württemberg, Raumteiler-Netzwerk Baden-Württemberg, Treffen 15.08.2018 in Stuttgart, Telefonate 07.08.2018, 13.12.2018, 11.02.2019, 14.02.2019, 29.04.2019, 08.10.2019, 22.07.2020, 16.09.2020, E-Mails 07.04.2019, 08.11.2019, 22.07.2020, Raumteiler-Workshop Stuttgart 28.05.2019, Raumteiler-Workshop Villingen-Schwenningen 27.11.2018.

P108 Jutta Henke, GISS Bremen, Telefonate 25.01.2019, 26.04.2019.

P109 Barbara ten Hompel, Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Telefonat 04.06.2020, 17.06.2020, E-Mail 10.06.2020, 06.07.2020.

P110 Julia Jäger, Dörfer Grohnmeier Architekten, Telefonat 04.03.2020, E-Mail 10.03.2020.

P111 Yvonne Jahn, Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V., Telefonate 08.05.2019, 06.06.2019.

P112 Tanja Kenkmann, Öko-Institut Freiburg, Treffen 31.01.2019, Telefonate 27.02.2019, 17.12.2019, 02.11.2020, E-Mails 19.02.2019, 27.02.2019, 11.04.2019, 19.12.2019.

P113 Hermann Klasen, Wohnprojekt Hansaring Oldenburg, Treffen 10.02.2022, E-Mail 23.01.2022.

P114 Marita Klempnow, Deutsches Energieberater-Netzwerk DEN, 01.10.2019, Telefonat 14.02.2019, 01.10.2019, 27.11.2019, 31.01.2020.

P115 Holger König, Ascona Gesellschaft für ökologische Projekte, E-Mails 06.05.2020, 07.05.2020.

P116 Leon Leuser, adelphi (vorher Universität Flensburg), E-Mails 26.03.2019, 27.03.2019

P117, P118 Thorsten und Manuela Liebold, Wohnungsgenossenschaft Grüner Weiler Münster, Treff beim Wohnprojektetag NRW 10–2019, Telefonat Manuela Liebold 18.12.2019, E-Mail Thorsten Liebold 11.01.2020.

P119 Jörg Mauter, Sozialpädagogische Alternativen e.V. Sozpädal Karlsruhe, Telefonat 06.10.2020.

P120 Christian Mayer, Caritas Bodensee-Oberschwaben, »Kirchliche Wohnraumoffensive Bodensee-Oberschwaben«, Treffen 20.11.2019, Telefonate 07.02.2019, 11.02.2019, 29.10.2019.

P121 Rolf Novy-Huy, Stiftung trias, Treffen 30.01.2020, Telefonat 13.02.2019.

P122 Steffen Schäfer, Stadtverwaltung Karlsruhe, Fachstelle für Wohnungssicherung, E-Mail 8.10.2020.

P123 Siegfried Schliedermann, Siedlergemeinschaft Bümmersteder Tredde (Oldenburg) und Verband Wohneigentum, Treffen 08.09.2021.

P124 Lisa Schopp, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Treffen 26.09.2019, Telefonat 05.10.2010, E-Mail 27.06.2019.

P125 Stephan Schott, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Regionales, Telefonat 02.06.2020, E-Mails 02.06.2020, 25.09.2020.

P126 Julia Siedle Bergische Universität Wuppertal, Treffen 26.09.2019, 30.01.2020, Telefonate 28.11.2019, 26.03.2020, E-Mails 18.03.2020, 27.03.2020, 02.05.2020.

P127 Arne Steffen, Architekturbüro werk.um, Projekt OptiWohn, E-Mail 03.11.2020.

P128 Axel Steffen, GISS Bremen, Treffen 11–2019 bei der Bundestagung 2019 »Alles rund ums Wohnen und Nichtwohnen« der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Telefonate 11.11.2019, 26.09.2020.

P129 Immanuel Stieß, Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) GmbH, Telefonat 26.02.2019.

P130 Susanne Tyll, Koordination Wohnberatung NRW, Telefonate 11.02.2019, 08.02.2019.

P131 Anja Umbach-Daniel, Rütter Soceco AG Rüschlikon Schweiz, Videogespräch 09.11.2020, E-Mails 03.11.2020, 24.11.2020.

P132 Uli Wischnath, Bauwende e.V., Treffen 22.01.2020, Telefonate 04.03.2020, 14.07.2020, 17.09.2020, E-Mails 12.11.2019, 24.01.2020, 08.06.2020, 18.06.2020, 01.09.2020, 17.11.2020, 15.02.2021, 23.02.2021.

P133 Matthias Wulff, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, Leiter Vermietung, Telefonat 06.09.2018, E-Mail 07.09.2018

P134 Patrick Zimmermann, BTU Cottbus (vorher WWF Deutschland), Telefonat 29.10.2020, E-Mail 29.11.2018, 19.10.2020.

P135 Dazu kommen zahlreiche Fachgespräche mit meinem langjährigen Büronachbarn Thomas Kaulen, Architekt und Energieberater. Ihm und allen anderen hier genannten sei herzlich gedankt.

Dank

Mein Dank geht an Professor Bernd Siebenhüner für die Betreuung der Arbeit, insbesondere für konstruktive Hinweise zum wissenschaftlichen Vorgehen und zur Struktur. In diesem Sinne danke ich auch Professor Jörg Knieling für die Zweitbetreuung. Beiden danke ich für Hinweise in den Gutachten. Profitiert habe ich vom Austausch mit Kolleginnen und Kollegen im Fachgebiet Ökologische Ökonomie an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, vor allem Julie King und Nicolas Jager. Dort haben im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes die beiden studentischen Hilfskräfte Lucy Jansen und Laureen Pahl wertvolle Arbeit geleistet und beteiligten sich an anregendem wissenschaftlichem Austausch zu »Wohnen für Hilfe« und dem unsichtbaren Wohnraum.

Mein Dank gilt allen Projektpartnerinnen im OptiWohn-Projekt, insbesondere den im Interviewverzeichnis genannten Praxispartnerinnen für Einblicke in ihre Arbeit.

Ein ganz besonderer Dank geht an die vielen Personen aus den bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, die in dieser Arbeit aufgrund der zugesicherten Anonymität nicht namentlich genannt werden können, und die durch ihre Antworten dazu beigetragen haben, dass nahezu eine Vollerhebung der Vermittlungsarbeit in Deutschland durchgeführt werden konnte.

Es war eine große Motivation für meine Beschäftigung mit »Wohnen für Hilfe«, den »6th world homeshare congress« am 21./22. März 2019 in Brüssel zu erleben, mit einer wunderbaren Mischung aus Fachvorträgen und aus bewegenden Zeugnissen von alten und jungen Menschen aus Wohnpartnerschaften – Dank hierfür an Claire und Régis de Kerautem und an das Team von 1Toit2Ages – merci à tous!

Dank geht an die vielen Personen, die bei diesem Kongress und darüber hinaus ihr Wissen zu Homeshare/Wohnen für Hilfe mit mir geteilt haben: Alice Williams von Homeshare UK, Marlene Welzl von Wohnbuddy, Giuliana Costa (Technische Universität Politecnico Milano), Sebastian Kreimer (Hochschule Dortmund). Ich danke ganz speziell Frau Professorin a. D. Anne-Lotte Kreickemeier für Gespräche und für das Vertrauen, das persönliche Archiv zu »Wohnen für Hilfe« zu übergeben.

In anderen Themenfeldern des unsichtbaren Wohnraums danke ich Rosemarie Gromer vom Raumteiler Baden-Württemberg für zahlreiche Gespräche und Inspirationen sowie Lisa Schopp (heute BBSR) für Gespräche zu ihrer Masterarbeit.

Zahlreiche Expertinnen aus Wissenschaft und Praxis haben durch Diskussionen zu dieser Arbeit beigetragen; sie sind in Anmerkungen, Fußnoten und im Interviewverzeichnis aufgeführt.

Für wissenschaftlichen Austausch danke ich zudem Tanja Kenkmann vom Öko-Institut (und dem gesamten LebensRäume-Forschungsprojekt) sowie Julia Siedle (Bergische Universität Wuppertal); ihr auch für Diskussionen und Einblicke in ihre entstehende Dissertation.

Für Zuspruch und Geduld geht mein Dank an meine Familie. Meiner Frau Nanna danke ich in mehrfacher Hinsicht: Für persönliche Unterstützung und Ermunterung, für zahlreiche Diskussionen zu Wohnen und Wohnraum, und nicht zuletzt für Ihr Vorbild als Wissenschaftlerin – ohne sie wäre diese Arbeit nie entstanden.

Liste der Anhänge

Kommunikation mit den Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« bei der Befragung für die empirische Analyse (siehe 4.2):

- Kurzinfo zum Projekt (E-Mail-Anhang nach Erstkontakt)
- Begleitbrief bei Zusendung des Ratgebers »Einfach anders wohnen«
- Fragenkatalog für die mündliche Befragung

CARL VON OSSIETZKY universität OLDENBURG
FAKULTÄT II
INFORMATIK, WIRTSCHAFTS- UND RECHTSWISSENSCHAFTEN

Daniel Fuhrhop · Bürgerstraße 57a · 26123 Oldenburg

[redacted]
betrifft: Wohnen für Hilfe
Frau [redacted]

[redacted]

Büro DANIEL FUHRHOP

Daniel Fuhrhop
Bürgerstraße 57a
26123 Oldenburg

TELEFON
(0441) 933 26 95

FAX
(0441) 935 15 70

EMAIL
post@daniel-fuhrhop.de

INTERNET
www.daniel-fuhrhop.de

OLDENBURG
13. Juni 2019

OPTI WOHN

Büro UNIVERSITÄT

DEPARTMENT FÜR WIRTSCHAFTS- UND RECHTSWISSENSCHAFTEN

Betriebswirtschaftslehre und Wirtschaftspädagogik

PROF. DR. BERND SIEBENHÜNER
Ökologische Ökonomie

SEKRETARIAT:
Birgit Schelenz

TELEFONDURCHWAHL
(0441) 7 98 – 23 81 Daniel Fuhrhop

EMAIL
daniel.fuhrhop@uni-oldenburg.de

POSTANSCHRIFT
Ammerländer Heerstraße 114 - 118
D-26129 Oldenburg

INTERNET
https://uol.de/ecoeco/

Sehr geehrte Frau [redacted], sehr geehrte Frau [redacted],

anbei mein Buch „Einfach anders wohnen" – als persönlicher Ratgeber aufgezogen, mit 66 Raumwundern, darunter Nr. 29 „Wohnen für Hilfe"; vielleicht sind auch einige Tipps davor und danach von Interesse. Im Serviceteil am Ende werden alle Orte mit WfH genannt, auch [redacted].

Eigentlich komme ich von der Beschäftigung mit Flächenverbrauch und suche Ideen, Raum anders zu nutzen, so kam es zum ersten Buch „Verbietet das Bauen!" (und dem gleichnamigen Blog) – aber schon in diesem trug ich Beispiele zusammen, wie man vorhandene Wohnungen und Häuser besser nutzen kann, und dazu gehört Wohnen für Hilfe. Im Ratgeber „Einfach anders wohnen" ist das jetzt noch positiver aufbereitet.

Nun beteilige ich mich seit Mai drei Jahre am Forschungsprojekt OptiWohn des Wuppertal Instituts zur Wohnraumvermittlung (und Umbau und Umzüge) in drei Modellstädten. Mein Teilprojekt ist „Wohnen für Hilfe": Ich werde es unter die Lupe nehmen, einige Fakten von möglichst allen Vermittlungsstellen zusammentragen, möchte einen praxisnahen Erfolg-und-Hürden-Leitfaden schreiben und dazu beitragen, das Netzwerk zu stärken. Dazu bald mehr.

Mit herzlichen Grüßen

Daniel Fuhrhop



Kurzinfo: Praxisorientiertes Forschungsprojekt zu Wohnen für Hilfe
Bitte um Mitwirkung

Seit Mai 2019 untersuche ich das Modell „Wohnen für Hilfe" und die Tätigkeit der etwa 35 Vermittlungsstellen in Deutschland; 32 haben bereits kurze Fragen zu 2018 beantwortet.

- Diese Arbeit wird helfen, das Modell „Wohnen für Hilfe" bekannter zu machen,
- sie wird zeigen, dass die Idee funktionieren kann,
- sie soll den Informationsaustausch unterstützen und die Gründung neuer Vermittlungsstellen durch Institutionen erleichtern.

Zu mir: Ursprünglich bin ich Betriebswirt, komme von der Architektur und habe als Verleger über Neubauten publiziert. Doch inzwischen beschäftigen mich Möglichkeiten, Altbauten besser zu nutzen. Dazu erschienen von mir seit 2013 als freier Autor drei Sachbücher (etwa der Ratgeber „Einfach anders wohnen"). In diesen habe ich gemeinschaftliches Wohnen beschrieben, darunter „Wohnen für Hilfe". Seit Mai 2019 habe ich die freiberufliche Tätigkeit zurückgestellt und beteilige mich am Forschungsprojekt OptiWohn mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie sowie den Städten Göttingen, Köln und Tübingen. Meinen Schwerpunkt bildet ein Teilprojekt zu „Wohnen für Hilfe", angedockt an die Carl von Ossietzky Universität Oldenburg.

Projekt

Das Gesamtprojekt betrachtet aus ökologischer Sicht die Nutzung der „Ressource Wohnraum". Dafür gibt es in den drei Städten Beratung für Senioren zu Umbau (mit Architekten), Umzug oder zu Untermiete (wie „Wohnen für Hilfe").
Im Teilprojekt untersuche ich die Arbeit der etwa 35 Vermittlungsstellen in Deutschland ökonomisch und ökologisch: Schon Anne-Lotte Kreickemeier hat in den 1990er Jahren das erste Projekt „Wohnen für Hilfe" damit begründet, wie teuer der Neubau von Wohnheimen ist. Darum erfasst das Projekt Vermittlungszahlen von Wohnpartnerschaften und benennt Kosten von Wohnheimplätzen.
Das Projekt untersucht Erfolgskriterien und Hindernisse der Vermittlungsarbeit (auch auf Grundlage der Bachelorarbeit von Sebastian Kreimer). Es folgt ein Blick auf internationale Modelle.

Ablauf

Seit Mitte 2019 ermittle ich Grunddaten: Mit etwa vier Minuten Zeitaufwand für Sie sollen von möglichst allen Vermittlungsstellen Kenndaten für das Kalenderjahr 2018 hereinkommen (Organisationsstruktur, Personalaufwand, Vermittlungszahlen). Bereits 32 Stellen haben daran mitgewirkt, so dass es fast eine Vollerhebung geben wird.

Es würde mich freuen, wenn Sie dabei mitwirken. Jede Vermittlungsstelle erhält als Dank später das Buch mit der Fallstudie zu „Wohnen für Hilfe" in Deutschland, das als eines der Projektergebnisse herauskommen wird.

Noch Fragen? Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren – im freiberuflichen Büro:
Daniel Fuhrhop, Bürgerstraße 57a, 26123 Oldenburg
Tel 0441 933 26 95, Mail post@daniel-fuhrhop.de

Fragenkatalog für die mündliche Befragung

- Ort der Vermittlungsstelle
- Träger
- Finanzierung*
- Gründungsjahr der Vermittlungsstelle
- Jahr, seitdem aktuelle Vermittlerin dort tätig ist
- Gibt es eine direkte Stelle im Sinne eines festgelegten Stundenbudgets für die Arbeit an »Wohnen für Hilfe«?**
- Wie hoch lag etwa der Zeitaufwand/Woche im Kalenderjahr 2018 bei Ihnen? (Die Antwort bildet entweder die Zahl für die Spalte »Aufwand Personal« oder, falls es sich ausschließlich um ehrenamtliche Tätigkeit handelt, für die Spalte »Aufwand Personal Ehrenamtlich«. Falls es in einer Vermittlungsstelle sowohl angestelltes Personal gab als auch ehrenamtlich tätige, wurde die Frage nach dem Zeitaufwand für beide Gruppen getrennt gestellt)
- Gibt es Partnerorganisationen? Teilweise Konkretisierung der Frage: Gibt es Partnerorganisationen, in denen ein regelmäßiger zeitlicher Aufwand/Woche zur Vermittlungsarbeit beigetragen wird? Gegebenenfalls Befragung der Partnerorganisation nach deren wöchentlichem Zeitaufwand.
- Wieviele Wohnpartnerschaften wurden im Kalenderjahr 2018 neu geschlossen? Es geht nicht um bereits vorher bestehende, sondern nur um in dem Jahr neu geschlossene Wohnpartnerschaften.
- Waren die Wohnraumgeber nur Private, also Privathaushalte, oder wurde ein Teil der Vermittlungen an Wohnheime/Einrichtungen/Institutionen vermittelt und falls ja, wieviele im besagten Kalenderjahr?
- Gibt es Beschränkungen, wer Wohnraumnehmer sein darf (zum Beispiel »nur Studierende«)?
- Gibt es Beschränkungen, wer Wohnraumgeber sein dar (zum Beispiel »nur Senioren«)?***
- Hat die offene steuerrechtliche Frage Ihre Vermittlungsarbeit im Kalenderjahr 2018 konkret gebremst?****

* Bei Wechsel während des Jahres Details in Bemerkungen notieren.
** Die Bezeichnung »direkte Stelle« ist angelehnt an die Bachelorarbeit von Sebastian Kreimer 2017, faktisch ergab sich im Laufe der Befragung der Schwerpunkt auf die Frage, ob es ein eindeutig festgelegtes Zeitbudget für »Wohnen für Hilfe« gab.
*** Häufig sind zwar theoretisch alle Wohnraumgeber möglich, aber es gibt entweder eine Präferenz für Senioren oder es sind faktisch fast nur Senioren; in beiden Fällen wird dies notiert.
**** Es geht darum, ob das Zur-Verfügung-Stellen von Wohnraum durch die Wohnraumgeber sowie die erbrachte Hilfsleistung durch die Wohnraumnehmer als geld-

werte Vorteile angesehen werden können. Manche Finanzämter tun dies und besteuern entsprechend, andere Finanzämter tun dies nicht, obendrein obliegt es den Einzelnen, dies dem Finanzamt mitzuteilen oder nicht. Die Diskussion dazu läuft vor allem seit 2011 und soll laut Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU/CSU 2017 bundesweit so geregelt werden, dass »Wohnen für Hilfe« erleichtert wird, wobei ein Anlauf im Jahressteuergesetz 2019 scheiterte.